

## **Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Zoetermeer houdende regels omtrent planschade (Beleidsregels inzake verhaalsovereenkomsten nadeelcompensatie (voor het onderdeel planschade) gemeente Zoetermeer))**

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 1 juni 2021 besloten:

1. De Beleidsregels inzake verhaalsovereenkomsten nadeelcompensatie (voor het onderdeel planschade) vast te stellen;
2. Geen samenspraak (participatie) toe te passen omdat sprake is van een ondergeschikte herziening van een eerder vastgesteld beleidsvoornemen (artikel 2, lid 7 onder f van de Samenspraakverordening);
3. Het bij besluit van 3 juli 2003 vastgestelde planschadebeleid in te trekken.

Zoetermeer, 1 juni 2021

de secretaris,  
B.J.D. Huykman

de burgemeester,  
drs. M.J. Bezuijen

### **Beleidsregels inzake verhaalsovereenkomsten nadeelcompensatie (voor het onderdeel planschade) gemeente Zoetermeer**

#### **Toelichting**

##### **Algemeen**

Indien ten behoeve van de realisatie van een project moet worden afgeweken van het bestemmingsplan, kan als gevolg van deze afwijking (zoals door middel van een bestemmingsplan, wijzigings- of uitwerkingsplan of omgevingsvergunning) voor derden schade ontstaan. Dit wordt planschade genoemd. Voor deze schade, inkomensderving of vermindering van de waarde van een onroerende zaak, is in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) de tegemoetkoming geregeld.

Het feit, dat er recht kan zijn op een tegemoetkoming in de schade, houdt niet in dat alle schade wordt vergoed. In artikel 6.2 Wro wordt bepaald dat schade, welke binnen het normale maatschappelijke risico valt, voor rekening van de aanvrager blijft.

In de Omgevingswet wordt hiervoor de algemene term 'schade' gebruikt. Tegemoetkoming in deze schade wordt nadeelcompensatie genoemd. Deze beleidsregels gaan over de specifieke indirecte planschade en directe planschade.

##### ***Indirecte planschade***

Indirecte planschade heeft betrekking op schade die een eigenaar van een perceel lijdt doordat een bestemmingsplan of omgevingsvergunning ongunstige, waarde drukkende ontwikkelingen in de naaste omgeving mogelijk maakt. Bij indirecte planschade blijft de schade, welke binnen het normale maatschappelijk risico valt, voor rekening van de aanvrager.

Bij schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak, blijft in ieder geval 2% van de waarde van een onroerende zaak, onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, voor rekening van de aanvrager. Bij schade in de vorm van inkomstenderving, blijft 2% van het inkomen onmiddellijk voor het ontstaan van de schade, voor rekening van de aanvrager. Onder de huidige regeling mag het bevoegd gezag voor bepaalde maatschappelijke ontwikkeling een hoger forfait toe te passen dan 2%. Kortingen van 5% zijn niet ongebruikelijk als een (maatschappelijke) ontwikkeling in lijn der verwachtingen ligt. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet komt een standaardforfait van 4% voor rekening van aanvrager. Van dit standaardforfait kan het bevoegd gezag niet meer afwijken.

##### ***Directe planschade***

Directe planschade heeft betrekking op schade die een eigenaar van een perceel lijdt doordat de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden op zijn eigen perceel door een nieuw bestemmingsplan worden beperkt. Bij directe planschade vindt er geen aftrek plaats van het normale maatschappelijke risico en wordt de planschade volledig vergoed.

Ook in de Omgevingswet is geen standaardforfait opgenomen voor directe planschade. Er is gekozen aan te sluiten bij de algemene beginselen van nadeelcompensatie.

#### *Planschadeverhaalsovereenkomst*

De tegemoetkoming in de schade komt in beginsel voor rekening van de gemeente. Het is echter mogelijk om deze tegemoetkoming op de aanvrager van de nieuwe planologische situatie af te wentelen door een planschadeverhaalsovereenkomst met de aanvrager af te sluiten.

#### **Doel beleidsregels**

Deze beleidsregels worden vastgesteld om duidelijkheid, rechtszekerheid en rechtsgelijkheid te bieden met betrekking tot het afsluiten van verhaalsovereenkomsten. De kern van de beleidsregels houdt in, dat in alle gevallen een planschadeverhaalsovereenkomst wordt verlangd als er sprake is van een aanvraag voor een omgevingsvergunning die slechts kan worden ingewilligd door middel van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan of waarvoor een bestemmingsplan of een wijzigingsplan in procedure moet worden gebracht. Bij een binnenplanse planologische afwijking wordt een planschadeverhaalsovereenkomst in ieder geval verlangd wanneer sprake is van één van de in artikel 1 van deze beleidsregels genoemde gevallen. Deze lijst is niet uitputtend bedoeld. Bij vermoeden van een kans op planschade zal ook bij gevallen die niet in de lijst voorkomen een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten worden.

#### **Toepassing**

De beleidsregels worden toegepast op het moment, dat een verzoek om afwijken van het bestemmingsplan<sup>1</sup> dan wel tot wijziging van het bestemmingsplan wordt ontvangen. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, maar ook bij aanvragen om het gebruik van panden te wijzigen. De beleidsregels worden toegepast voordat een positief besluit over het verzoek wordt genomen. Bij een negatief besluit op het verzoek om afwijking of wijziging van het bestemmingsplan dat gebaseerd is op overige (inhoudelijke) gronden komt het afsluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst uiteraard niet aan de orde.

#### **Beleidsregels**

#### **Artikel 1. Binnenplanse afwijking op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a Wabo<sup>2</sup>**

Dit zijn de afwijkingsmogelijkheden die in het bestemmingsplan zelf zijn opgenomen. Deze afwijkingen zijn in het algemeen van ondergeschikte aard. De kans op een succesvolle planschadeclaim is over het algemeen klein. Voor de meeste afwijkingen hoeft geen planschadeverhaalsovereenkomst te worden afgesloten. Er zijn echter gevallen waarin wel risico op planschade aanwezig is.

#### **Beleid**

In de volgende gevallen van binnenplanse afwijking zal in ieder geval een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten worden:

- functiewijzigingen;
- vergroting agrarische bouwvlakken;
- verhoging bouwsilo's en hooibergen;
- verruiming inhoud mestsilo's;
- bouw agrarische bebouwing buiten het bouwvlak;
- verhogen bedrijfsgebouw in landelijk gebied, binnen de bestemming "Bedrijf";
- bouwwerken geen gebouw zijnde, hoger dan vijf meter;
- voorzieningen voor telecommunicatie.

Deze opsomming van gevallen is niet uitputtend. Bij een vermoeden van een kans op planschade zal ook in andere gevallen een planschadeverhaalsovereenkomst worden afgesloten.

#### **Artikel 2. Buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a 2 Wabo<sup>3</sup>**

Dit betreft onder andere uitbreiding van gebouwen, gebruikswijzigingen van bestaande gebouwen, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde of het bouwvolume niet vergroten en ander gebruik van gronden of bouwwerken voor een termijn van ten hoogste tien jaar. Het gaat hierbij

---

1) Na inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt het bestemmingsplan vervangen door het omgevingsplan (van rechtswege). Waar in deze tekst de term bestemmingsplan wordt gebruikt dient deze ook gelezen te worden als omgevingsplan.  
2) **Onder de Omgevingswet maakt het bestemmingsplan onderdeel uit van het omgevingsplan van rechtswege. De aanvragen voor een omgevingsvergunning voor activiteiten die hieronder vallen zijn aangemerkt als een omgevingsplanactiviteit.**  
3) **De aanvragen voor een omgevingsvergunning voor activiteiten die hieronder vallen zijn aangemerkt als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.**

om beleidsregels 1 t/m 11 van de Beleidsregels afwijken bestemmingsplan onder de kruimelgevallenregeling 2019.

#### Beleid

In alle gevallen van buitenplanse afwijking wordt een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten, behalve bij de hieronder genoemde gevallen uit de Beleidsregels afwijken bestemmingsplan onder de kruimelgevallenregeling 2019.

Dit zijn de volgende gevallen:

- beleidsregel 1 onder j;
- beleidsregel 3, onder a, b en e;
- beleidsregel 4 dakkapel;
- beleidsregel 8.

#### **Artikel 3. Buitenplanse afwijking op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a 3 Wabo<sup>4</sup>**

Deze omgevingsvergunning betreft al die aanvragen die niet binnen het bestemmingsplan passen en waarop geen van de overige in artikel 1 en 2 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.

#### Beleid

In alle gevallen wordt een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten, tenzij het een exploitatieplanplichtig bouwplan is in de zin van de Wet ruimtelijke ordening<sup>5</sup> en met de initiatienemer een anterieure overeenkomst betreffende het verhalen van kosten wordt afgesloten. In dat geval maakt de planschadeverhaalsovereenkomst deel uit van die overeenkomst.

#### **Artikel 4. Bestemmingsplan, wijzigings- of uitwerkingsplan**

Als voor een bepaalde ontwikkeling een bestemmingsplan, wijzigings- of uitwerkingsplan in procedure moet worden gebracht (al dan niet op verzoek of vanwege het aanvragen van een omgevingsvergunning), wordt een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

#### Beleid

In alle gevallen wordt een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

#### **Artikel 5. Overige planologische maatregelen waaruit planschade kan voortvloeien**

In gevallen waarin deze beleidsregels niet expliciet voorzien, zal per geval een afweging worden gemaakt of er aanleiding is een planschadeverhaalsovereenkomst af te sluiten.

#### **Artikel 6. Procedure planschadeovereenkomsten**

Een initiatiefnemer van een aanvraag om een omgevingsvergunning die niet past binnen het bestemmingsplan, een bestemmingsplanherziening of -wijziging zal een planschadeverhaalsovereenkomst moeten afsluiten, zodat eventuele planschadeclaims kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Een indieningsvereiste voor de omgevingsvergunning is het sluiten van een dergelijke overeenkomst niet. Inzien verzoeker echter niet bereid is om een planschadeverhaalsovereenkomst af te sluiten, kan dit gevolgen hebben voor de economische uitvoerbaarheid van het plan/project. Als de economische uitvoerbaarheid niet goed kan worden aangetoond, kan het verzoek niet worden ingewilligd. Dit betekent dat in het geval de planschadeverhaalsovereenkomst niet is gesloten op het moment dat op het verzoek wordt besloten, de economische uitvoerbaarheid onzeker is en dat om die reden geen medewerking wordt verleend aan de gevraagde afwijking. De omgevingsvergunning dan wel dan wel het verzoek tot wijziging/herziening van het bestemmingsplan zal worden geweigerd.

#### **Artikel 7. Afwijkingsbevoegdheid bijzondere gevallen**

Burgemeester en wethouders kunnen in onvoorziene of bijzondere omstandigheden afwijken van de artikelen 1 t/m 6 van deze beleidsregels.

#### **Artikel 8. Inwerkingtreding**

De beleidsregels treden in werking daags na hun bekendmaking.

4 ) De aanvragen voor een omgevingsvergunning voor activiteiten die hieronder vallen zijn aangemerkt als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

5) Dan wel een exploitatieplanplichtig bouwplan als bedoeld in de Omgevingswet.

### **Artikel 9. Citeertitel**

De beleidsregels worden aangehaald als “Beleidsregels inzake verhaalsovereenkomsten nadeelcompensatie (voor het onderdeel planschade) gemeente Zoetermeer”.

*Zoetermeer, 1 juni 2021*

*Het college van burgemeester en wethouders,*

*de secretaris,  
B.J.D. Huykman*

*de burgemeester,  
drs. M.J. Bezuijen*

### **Rechtsbescherming**

Als u het niet eens bent met het besluit onder 2 om geen samenspraak (participatie) toe te passen, hebt u, op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), de mogelijkheid om binnen zes weken een gemotiveerd bezwaarschrift in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders van Zoetermeer (Postbus 15, 2700 AA Zoetermeer).

Het indienen van een bezwaarschrift schorst de werking van dit besluit niet. Hiertoe kunnen belanghebbenden op grond van het bepaalde in artikel 8:81 Awb een verzoek tot het treffen van een voorlopige voorziening indienen bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank 's-Gravenhage (sector Bestuursrecht, Postbus 20302, 2500 EH Den Haag).

Volledigheidshalve wordt er op gewezen dat daarvoor vereist is dat een bezwaarschrift tegen het besluit is ingediend en dat er een spoedeisend belang is bij het treffen van die voorziening.