

BIJLAGE O – concept Planschadeovereenkomst

Digitale Billboard Reclame

**Ten behoeve van de
Gemeente Dordrecht**

Aanbestedingsdocumentnummer:	220119GDD
Status:	Definitief
Datum:	17 juli 2023
Redactie:	B.L.M. Doms en F.J. Jonker
Gemeente:	Gemeente Dordrecht

PLANSCHADEVERHAALSOVEREENKOMST

- 1) De ondergetekenden,

de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Dordrecht, kantoorhoudende
Spuiboulevard 300,3311 GR Dordrecht (correspondentieadres Postbus 8, 3300 AA
Dordrecht), ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 50070525 te
dezen vertegenwoordigd door XXXXX, clustermanager van de gemeente Dordrecht,
daartoe ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet krachtens
volmacht d.d. 13 juli 2021 aangewezen door de Burgemeester van Dordrecht en
krachtens het "Algemeen mandaatbesluit Dordrecht", vastgesteld bij besluit van het
college van Burgemeester en wethouders van Dordrecht op 17 december 2019,
laatstelijk gewijzigd op februari 2021, bevoegd tot het aangaan van
deze overeenkomst,

a.hiema te noemen de Gemeente;

2)

Bedrijf:

Naam:

Adres:

Postcode:

Woonplaats:

KvKnummer:

Zaaknummer:

Hoedanigheid:

a.hiema te noemen: Verzoeker,

In aanmerking nemende:

- A) dat de verzoeker bij de gemeente een verzoek om omgevingsvergunning heeft
ingediend:
- adres perceel: XXXXXXXX te Dordrecht.
- omschrijving bouwplan: het vestigen van eenXXXXX op de XXX laan/weg te
Dordrecht.

Planschadeverhaalsovereenkomst

Paraaf gemeente:

Paraaf verzoeker:



- B) dat dit bouwplan slechts dan niet in strijd is met het geldende bestemmingsplan:
- -
- indien een planologische maatregel in de vorm van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan) wordt verleend;
- C) dat de gemeente pas kan besluiten tot een herziening/afwijking/ontheffing van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening, de vereiste belangenafweging zich niet tegen het verlenen van een dergelijke ontheffing verzet en de ontheffing economisch uitvoerbaar is;
- D) dat het verzoek is aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c. juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- E) dat er evenwel uit een afwijking van het bestemmingsplan schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 Wro, terwijl daarvoor door de gemeente geen middelen zullen worden gereserveerd, om welke reden er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel;
- F) dat de gemeente bereid is de planologische maatregel, zoals deze door de verzoeker is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze maatregel de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente zal compenseren, zoals bepaald in artikel 6.4a eerste lid Wro;
- G) dat de gemeente een "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade" heeft vastgesteld op grond waarvan de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1

In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:

- a. verzoek: het verzoek om een planologische maatregel;
- b. planschade: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- c. aanvraag: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

Artikel 2

De gemeente zal, indien alle benodigde gegevens door verzoeker zijn aangeleverd, conform de wettelijke termijnen die daar voor gelden, de planologische maatregel, zoals deze door de verzoeker is verzocht en door de gemeente nader is en wordt vormgegeven in procedure brengen.

Artikel 3

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals de door de verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Artikel 4

De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade".

Artikel 5

De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.

Artikel 6

De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade, die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de verzoeker meedelen.

Planschadeverhaalsovereenkomst

Paraaf gemeente:

Paraaf verzoeker:()



Artikel 7

Ter uitvoering van het in artikel 5 bepaalde verplicht verzoeker zorg te dragen voor terugbetaling van het betaalde bedrag aan schadevergoeding met inbegrip van de samengestelde wettelijke rente voor niet- handelstransacties, aan de gemeente binnen 30 dagen nadat de gemeente aan verzoeker de hoogte van de schadevergoeding heeft meegedeeld. Verzoeker verplicht zich aan een dergelijke vraag gevolg te geven.

Artikel 8

Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel zoals de door de verzoeker is verzocht, niet wordt vastgesteld, wordt vernietigd, niet wordt verleend respectievelijk niet in werking treedt.

Artikel 9

Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden.

De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 10

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend te Dordrecht d.d. -

Gemeente Dordrecht,

1)

TOELICHTING

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormen binnenplanse ontheffingen een basis voor planschade. De gemeente zal deze planschade afwentelen op de veroorzaker via een planschadeafwentelingsovereenkomst.

Doel van deze toelichting is duidelijk te maken waarom een planschadeafwentelingsovereenkomst nodig is en wat de risico's daarvan zijn.

Veranderingen als gevolg van nieuwe wetgeving

Op basis van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening waren vrijstellingsbesluiten en tijdelijke vrijstellingsbesluiten (op basis van art. 19 en art. 17 WRO), waarmee vrijstelling werd verleend van de bepalingen van een geldend bestemmingsplan, al een grond voor planschade. Belanghebbenden, zoals omwonenden, die door het verlenen van deze vrijstellingen de waarde van hun onroerend goed af zagen nemen, konden vergoeding van deze waardedaling vragen bij de gemeente; de zogenaamde planschadevergoeding.

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 zijn meer oorzaken voor planschade aan de wet toegevoegd. Een van de belangrijkste is de binnenplanse ontheffing; dat is een ontheffingsmogelijkheid, die in het bestemmingsplan zelf wordt genoemd. In de oude wettelijke regeling kon geen verzoek om planschade als gevolg van een binnenplanse ontheffing worden ingediend. Van deze ontheffings-mogelijkheid werd veel gebruik gemaakt. Vaak werd door een aanvrager van een bouwvergunning op voorhand al uitgegaan van de gedachte dat een binnenplanse ontheffing door de gemeente werd verleend, terwijl de dergelijke ontheffing eigenlijk een uitzondering zou moeten zijn.

Afwenteling risico op de veroorzaker

Doordat een binnenplanse ontheffing nu wel een grond is, waarop een belanghebbende een beroep om schadevergoeding bij de gemeente kan baseren, kan het verlenen van een binnenplanse ontheffing de gemeente in de huidige situatie geld kosten. Hierdoor wordt door de gemeente meer kritisch naar het verlenen van een dergelijke ontheffing gekeken. De regeling in het bestemmingsplan (zonder ontheffing) moet uitgangspunt zijn. Voor het bieden van "extra" bouw- of gebruiksmogelijkheden, waarvoor een binnenplanse ontheffing nodig is, kan en wil het gemeentebestuur geen gelden reserveren. Dat betekent dat degene, die een binnenplanse ontheffing wenst daar ook het financiële risico voor moet dragen.

Dat kan door de eventuele planschade op de "veroorzaker" (de aanvrager van de ontheffing of diens opdrachtgever) te verhalen. Om het kostenverhaal formeel te regelen dient de aanvrager of diens opdrachtgever een planschadeafwentelingsovereenkomst met de gemeente af te sluiten.

Planschadeverhaalsovereenkomst

Paraaf gemeente:

Paraaf verzoeker:



Dat is in feite een overeenkomst, waarbij degene die van een ontheffing profiteert, zich bereid verklaart de eventuele planschade als gevolg van die ontheffing, die de gemeente aan eventuele planschadeverzoekers uit moet keren, te vergoeden. Zonder een dergelijke afwentelingsovereenkomst is het verlenen van een ontheffing economisch niet haalbaar en moet de gemeente de ontheffing weigeren.

Risico's voor de veroorzaker

Het sluiten van een planschadeafwentelingsovereenkomst brengt voor de veroorzaker (dus de aanvrager van de ontheffing of diens opdrachtgever) van de planschade risico's met zich mee. Zonder daarmee compleet te zijn, kunnen de volgende risico's worden genoemd:

- Planschade kan gedurende een periode van 5 jaar na het verlenen van de ontheffing bij de gemeente worden gevraagd. In de meeste gevallen is het bouwwerk, waarop de ontheffing betrekking heeft, dan al lang gerealiseerd en houdt de bouwer geen rekening meer met de financiële gevolgen van planschade. Als die planschade echter binnen een periode van 5 jaar wordt aangevraagd en door de gemeente wordt toegekend, zal hij deze planschade toch aan de gemeente moeten vergoeden.
- Bij de gemeente is uiteraard niet vooraf bekend of en zo ja hoeveel personen een verzoek om planschade zullen indienen. Evenmin is bekend hoe de onafhankelijke planschadeadviseur omtrent verzoeken om planschade zal adviseren, met andere woorden, om welk bedrag de planschade gaat. Ogenschijnlijk kleine afwijkingen van het bestemmingsplan kunnen soms tot aanzienlijke planschadebedragen van duizenden euro's leiden. Voor een deel kan de veroorzaker deze risico's inschatten door een planschaderisicoanalyse door een gespecialiseerd bureau te laten maken. Maar dat biedt uiteraard geen garantie dat de door de gemeente in te schakelen planschadeadviseur dezelfde conclusies als de opsteller van de planschaderisicoanalyse trekt.
- Er kan een risico ontstaan bij verkoop van het onroerend goed binnen een periode van 5 jaar na het verlenen van de ontheffing. Het is denkbaar dat wanneer het pand al verkocht is er toch nog een planschadeverzoek binnen deze periode wordt ingediend en toegekend. Als de ondertekenaar van de afwentelingsovereenkomst hier bij de verkoop van zijn onroerend goed geen afspraken met de koper over heeft gemaakt en bij de notaris heeft vastgelegd, komt de planschade voor zijn rekening; ook als hij geen eigenaar meer is. Voor de gemeente is hij immers de contractpartij die zich verplicht heeft op de planschade terug te betalen.

Het risico van een planschadeafwentelingsovereenkomst moet niet worden onderschat. Als dit risico voor de veroorzaker niet acceptabel is, is het aan te bevelen een plan te ontwikkelen dat geen ontheffing nodig heeft.

Planschadeverhaalsovereenkomst

Paraaf gemeente:

Paraaf verzoeker:

