

‘Planschade kan lonend zijn’

Bedrijven zijn of worden vaak wel deugdelijk planologisch bestemd in een bestemmingsplan. Desondanks kan een nieuw bestemmingsplan ook in dat geval soms toch nog steeds tot planologisch nadeel leiden voor (recycling)bedrijven. Daardoor kan er aanleiding bestaan voor de indiening van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade bij het gemeentebestuur. In dit artikel leg ik dit nader uit maar eerst leg ik uit welke juridische spelregels hierbij zoal van belang zijn.

MR. CHARLES TERMAAT

Planschade is aan de orde wanneer iemand schade lijdt door een planologisch besluit in vergelijking met het daarvoor geldende planologische regime. Dit planologische besluit kan een nieuw bestemmingsplan zijn maar ook een omgevingsvergunning waarin van het geldende bestemmingsplan wordt afgeweken.

Direct én indirect

Er zijn twee soorten van planschade, te weten directe én indirecte planschade. Bij directe planschade gaat het om schade die iemand lijdt op diens eigen perceel, als gevolg van een planologisch besluit. Denk hierbij aan schade als gevolg van schrapping en/of beperking van bouwen/of gebruiksmogelijkheden. Bij indirecte planschade gaat het om schade die iemand lijdt als gevolg van een planologisch besluit (net) buiten zijn eigen perceel. Denk hierbij aan schade als gevolg van de aantasting van privacy, schaduwvorming, aantasting van het uitzicht én allerlei andere vormen van overlast. Hierna ga ik uitsluitend in op directe planschade, omdat (recycling)bedrijven hiermee soms worden geconfronteerd, zelfs al wordt hun bedrijvigheid deugdelijk planologisch bestemd in een nieuw planologisch besluit.

Voorzienbaarheid en normaal maatschappelijk risico

Het gemeentebestuur kan een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ge-

heel of gedeeltelijk afwijzen op grond van voorzienbaarheid en/of het normaal maatschappelijk risico. Als afwijzing op basis daarvan niet mogelijk is, dan dient het gemeentebestuur een beslissing te nemen over de hoogte van de geleden planschade.

Planologische vergelijking én geen feitelijke vergelijking

Bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van planschade en, zo ja, hoe hoog die planschade is, gaat het om een vergelijking van het planologische regime vóór én na het schadeveroorzakende planologische besluit. Het gaat hierbij dus niet om een feitelijke vergelijking, maar om een planologische vergelijking van hetgeen planologisch maximaal mogelijk was vóór - en na het schadeveroorzakende planologische besluit. Daarom is het een pre dat door een aanvrager om planschade doorgaans niet alleen een gespecialiseerde rechtsbijstandverlener maar daarnaast ook een ter zake deskundig (register)taxateur wordt ingeschakeld. Die kunnen namelijk bepalen of iemand schade lijdt door een planologisch besluit en, zo ja, hoe hoog die schade is. Het gemeentebestuur schakelt bij een aanvraag om tegemoetkoming in planschade namelijk ook altijd een planschadeadviseur in die aan hem advies daarover uitbrengt. Het gemeentebestuur neemt in de regel een advies over van zijn planschadeadviseur maar het gemeentebestuur kan daarvan ook afwijken. Die afwijking moet dan wel gemotiveerd zijn.

Planschade in geld en in natura

Planschade kan worden uitgekeerd in geld maar kan ook in natura worden uitgekeerd. Bij planschade in natura gaat het dan om een geheel of gedeeltelijk herstel in de oude planologische situatie.

Verjaringstermijn vijf jaar

Voorts is van belang dat een aanvraag om tegemoetkoming in planschade moeten worden ingediend binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het schadeveroorzakende planologische besluit, omdat anders sprake is van verjaring daarvan.

Wanneer is er aanleiding tot indiening van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade?

Zoals ik in mijn inleiding al aangaf, zijn en/of worden de bestaande (legale) activiteiten van (recycling)bedrijven vaak wel deugdelijk planologisch bestemd in een (nieuw) bestemmingsplan. Ook in dat geval kan er dan echter mogelijk toch nog aanleiding bestaan voor de indiening van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade. In mijn praktijk komt het namelijk soms voor dat recyclingbedrijven al van oudsher op een locatie zitten waarvoor voorheen zelfs géén bestemmingsplan of een oud bestemmingsplan gold met een ruime bestemming, zoals bijvoorbeeld de bestemming ‘nijverheid en/of industrie’, al dan niet met een bedrijvenlijst, en/of zonder milieuzonering. Hierdoor waren dus, naast de eigen, bestaande (legale)

bedrijvigheid, daarnaast ook allerlei andere soorten van bedrijvigheid mogelijk binnen deze ruime bestemming én gold er dus ook geen specifieke maatbestemming voor uitsluitend de eigen bestaande (legale) bedrijvigheid.

In veel bestemmingsplannen van tegenwoordig krijgen bestaande (legale) bedrijven echter daarin vaak uitsluitend een specifieke maatbestemming, al dan niet via een bedrijvenlijst, en/of wordt daarin wél gewerkt met een milieuzonering.

Dit kan dus leiden tot verlies van alle andere bouw- en/of gebruiksfuncties die niet te maken hebben met de eigen, bestaande (legale) bedrijvigheid.

Weliswaar kunnen in dat geval aanvragen om tegemoetkoming in planschade (deels) stranden, op grond van voorzienbaarheid, bijvoorbeeld, omdat (recycling) bedrijven hun ruime bouw mogelijkheden niet (tijdig) hebben benut na de ter inzage legging van een voorontwerpbestemmingsplan.

Uit de rechtspraak blijkt echter ook dat in dat geval voorzienbaarheid niet kan worden tegen geworpen vanwege het verlies van diverse andere gebruiksfuncties, omdat er tegelijkertijd maar één gebruiksfunctie kan worden uitgeoefend.

In het hiervoor genoemde geval kan het dus nog steeds financieel interessant zijn om te onderzoeken en/of te overwegen om een aanvraag om tegemoetkoming in planschade in te (laten) dienen bij het gemeentebestuur.

Het spreekt voor zich dat de indiening van een aanvraag om tegemoetkoming in

planschade zeker in de rede ligt wanneer de eerder bestaande planologisch bestemde bedrijvigheid geheel of gedeeltelijk niet meer langer (deugdelijk) planologisch wordt bestemd en dus wordt wegbestemd in het nieuwe planologische besluit.

Wilt u meer weten over dit onderwerp, dan zijn mijn kantoorgenoten en ik van de sectie Vastgoed & Omgeving u graag van dienst. ■

Mr. C.G.J.M. (Charles) Termaat is werkzaam als advocaat-partner bij Van Iersel Luchtman Advocaten op de vestiging in 's-Hertogenbosch. Hij is gespecialiseerd in het Omgevingsrecht (ruimtelijke ordening- en milieurecht). Charles is lid van het brancheteam Afval & Recycling van Van Iersel Luchtman Advocaten. E-mail: c.termaat@vil.nl. Tel. 088 – 90 80 800.

