



GEMEENTE LEEWARDERADEEL

Aanvraagformulier planschade

Aanvrager

Naam en voorletters:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoon:

In zijn hoedanigheid van eigenaar/huurder/pachter (*doorhalen wat niet van toepassing is*) van:

Bank- of gironummer:

Eventuele mede-eigenaar

Naam en voorletters:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoon:

Eventuele gemachtigde:

Naam en voorletters:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoon:

Maatregel die volgens aanvrager oorzaak is van schade

- artikel 6.1.2.a: bepalingen van een bestemmingsplan of inpassingsplan
 - artikel 6.1.2.b: bepalingen van een planwijziging of -uitwerking
 - artikel 6.1.2.c: ontheffing van een beheersverordening
 - artikel 6.1.2.d: besluit tot het verlenen van een projectbesluit, tijdelijke ontheffing, ontheffing, of het afwijken van een beheersverordening
 - artikel 6.1.2.e: aanhouding van het besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning
 - artikel 6.1.2.f: bepaling van een provinciale verordening of algemene maatregel van bestuur
 - artikel 6.1.2.g: een koninklijk besluit
- (: aankruisen wat van toepassing is)

Naam en datum van de bewuste maatregel:

.....

Wat is de aard van de schade en waarom vloeit deze voort uit de bewuste maatregel? Bestaat de schade volgens u uit waardevermindering van uw eigendom of inkomensverlies?

.....

.....

.....

Gemotiveerde indicatie van het schadebedrag (een taxatierapport is niet verplicht; de gemeente vergoedt de kosten van een taxatierapport niet):

.....
.....
.....

Bij gestelde waardevermindering van eigendom: omschrijving van de onroerende zaak waarvan u zakelijk gerechtigde bent:

.....
.....
.....

Bij gestelde waardevermindering van eigendom: datum waarop u de eigendom van een onroerende zaak of een ander zakelijk recht daarop heeft verworven (graag ook kopie eigendomsbewijs of eventueel contract economische overdracht meesturen):

.....

Bij gestelde inkomensverlies: graag nadere informatie te geven:

.....
.....
.....

Indien aanvrager geen geldelijke vergoeding als planschade wenst, omschrijf op welke manier aan de schade tegemoet dient te worden gekomen:

.....
.....
.....

Dagtekening

Handtekening

Aanvraag planschade

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op vergoeding van schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan of bijvoorbeeld een besluit omtrent ontheffing als bedoeld in de artikelen 3.10 Wro (de volledige lijst van oorzaken wordt in artikel 6.1.2 Wro gegeven). Dit betekent dat als er nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, planschade kan worden gevraagd.

Hierbij gaat het om schade die een belanghebbende lijdt of zal lijden in de vorm van:

- een inkomensverlies
- of
- een vermindering van de waarde van een onroerende zaak.

Een aanvraag om vergoeding van planschade moet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.¹ Bij voorbaat wijst het college de aanvrager erop dat voor het behandelen van de aanvraag een bedrag van € 500,00 aan de gemeente betaald moet worden. Dit bedrag wordt terugbetaald als er planschade wordt uitgekeerd.

Inhoud aanvraag

Een aanvraag voor planschade is meer dan alleen aangeven dat er planschade gevraagd wordt. De aanvraag dient te motiveren waarom er schade ontstaat voor de aanvrager, en onderbouwt de hoogte van de gevraagde tegemoetkoming. Deze onderbouwing biedt een inzicht in de aard van de schade en in de wijze van berekening van de hoogte van het schadebedrag.

Daarom dient de aanvraag het volgende te bevatten:

- 1 Naam en adres van de aanvrager.
Dagtekening.
Ondertekening door de aanvrager.
- 2 De beschikking die de schade veroorzaakt of heeft veroorzaakt, bijvoorbeeld het besluit een ontwikkeling toe te staan.
- 3 De aard van de schade moet aangegeven worden. Er moet dus aangegeven worden welke schade geleden wordt of zal worden, bijvoorbeeld een waardedaling van de onroerende zaak of een inkomstenverlies.
- 4 Indien er geen geldelijke vergoeding wordt gewenst, dient de aanvrager een omschrijving te geven van de wijze waarop aan de schade tegemoet dient te worden gekomen.

Deze informatie wordt in het planschadeformulier gevraagd, zodat altijd alle informatie in één keer geleverd wordt. De hierdoor gegeven informatie helpt de gemeente bij het vlot beoordelen van de aanvraag voor planschade.

Als de aanvrager bij het opstellen van de bovengenoemde onderbouwing van de aanvraag en de berekening van de schade meent dat een deskundige geraadpleegd moet worden, vergoedt de gemeente de redelijkerwijs gemaakte kosten (artikel 6.5 Wro), maar niet een taxatierapport. Hierbij kan opgemerkt worden dat de gemeente een deskundig en onafhankelijk advies inwint over de waardebepaling. De aanvrager hoeft daarom niet een tot de komma nauwkeurige berekening op te nemen, de adviseur van de gemeente zorgt ook voor een onafhankelijke beoordeling hiervan.

¹ Indien toepassing is gegeven aan artikel 6.6.1 of 6.6.2 Wro moet de aanvraag worden ingediend bij gedeputeerde staten of de minister van VROM. De gemeente zorgt in deze gevallen dat de aanvraag bij dezen terecht komt.

Wanneer een aanvraag planschade indienen?

Een aanvraag planschade dient ingediend te worden binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het besluit dat de planschade veroorzaakt.

Voordat een aanvraag voor planschade wordt ingediend moet worden nagedacht of het indienen van zo'n verzoek zinvol is. Een aanvraag leidt namelijk niet automatisch tot een toekenning van planschade. Alleen aanvragen met een gegronde reden kunnen leiden tot een toekenning van planschade.

En toekenning van planschade is aan een aantal beperkingen gebonden. Nederland is namelijk een dynamisch land waar overal wel wat kan gebeuren. Dit wil zeggen dat iedereen risico loopt dat er in de directe omgeving een planologische verandering plaatsvindt. Dat hoort erbij en dat wordt het normaal maatschappelijk risico (NMR) genoemd, oftewel de lusten en lasten van deze maatschappij. De wet heeft het normaal maatschappelijk risico bepaald op 2% van de waarde van het onroerend goed (= 2% van de WOZ-waarde) of 2% van het inkomen (artikel 6.2 Wro). Dit betekent dat een verandering van 2% bij de risico's van het leven hoort en niet wordt vergoed.

Het gevolg is dat alleen als door een planologische wijziging uw bezit of inkomen met meer dan 2% in waarde daalt, er planschade toegekend wordt voor alles dat boven de 2% uitkomt. Als de planschade lager of gelijk is aan 2% van de WOZ-waarde of 2% van het inkomen, dan vindt geen uitkering van planschade plaats.

Een rekenvoorbeeld:

Uw huis is € 300.000,00 waard. 2% van 300.000 is 6.000.

Nu wordt op een weiland naast uw huis een nieuwe woning gebouwd. U stelt dat dit een waardedaling tot gevolg heeft. Dan wordt pas bij een waardedaling van meer dan 6.000 euro planschade uitgekeerd. Dus als de waardedaling 10.000 euro is krijgt u 4.000 euro planschade uitgekeerd (en de eerder betaalde 500 euro). Als de waardedaling echter op 5.000 euro uitkomt, wordt geen planschade uitgekeerd (en de eerder betaalde 500 euro ook niet).

Bij een aanvraag voor planschade kan daarom het beste van te voren worden afgewogen of een aanvraag zinvol is. Als u niet verwacht dat de schade meer dan 2% van de Woz-waarde van uw woning of uw inkomen is, dan is het niet zinvol om een planschadeverzoek in te dienen.

Echter, dit geldt niet voor alle planschadeverzoeken. Dit is afhankelijk van wanneer het besluit dat de schade veroorzaakt genomen is. Is dit voor 1 juli 2008, dan dient u contact op te nemen met de gemeente om na te gaan of het NMR ook voor uw verzoek geldt.

Nadat een aanvraag is ingediend

Wanneer u besluit een aanvraag voor planschade in te dienen, dan kunt u die versturen aan de gemeente. U krijgt een ontvangstbevestiging met het verzoek om het bedrag van € 500,00 binnen vier weken over te maken aan de gemeente. Na betaling van dit bedrag volgt de gemeente Leeuwarderadeel de procedure zoals in de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade Leeuwarderadeel' is vastgesteld (deze verordening is op de website van de gemeente in te zien).

Uw aanvraag voor planschade wordt aan één of meerdere onafhankelijke adviseurs voorgelegd. Na een hoorzitting waarin u uw aanvraag voor planschade kunt toelichten wordt door de onafhankelijke adviseur(s) een advies uitgebracht. U mag op dit advies reageren. Vervolgens wordt het advies, eventueel met een reactie van de adviseur(s) op uw reactie, aan het college voorgelegd. In het advies wordt een voorstel over de hoogte van de planschade gegeven.

Tenslotte wordt door het college een besluit genomen over dit advies. Als dan planschade wordt uitgekeerd wordt deze samen met het bedrag van € 500,00 op uw rekening gestort.

Vragen?

Als u nog vragen hebt over planschade, bijvoorbeeld over het invullen van het formulier, dan kunt u altijd contact opnemen met de gemeente. Bel met de gemeente en vraag naar de cluster VROM van Grondzaken.

Aanvraagformulier planschade - Voorbeeld

Aanvrager

Naam en voorletters: Sytse Sytzes

Adres: Ophirstrijtte 310

Postcode en woonplaats: 1234 AB Stiens

Telefoon: 058-1234567

In zijn hoedanigheid van eigenaar/~~huurder~~/~~pachter~~ (doorhalen wat niet van toepassing is) van: Ophirstrijtte 310

Eventuele mede-eigenaar

Naam en voorletters: Sytske Sytzes

Adres: Ophirstrijtte 310

Postcode en woonplaats: 1234 AB Stiens

Telefoon: 058-1234567

Eventuele gemachtigde:

Naam en voorletters:

Adres:

Postcode en woonplaats:

Telefoon:

Maatregel die volgens aanvrager oorzaak is van schade

- artikel 6.1.2.a: bepalingen van een bestemmingsplan of inpassingsplan
 - artikel 6.1.2.b: bepalingen van een planwijziging of -uitwerking
 - artikel 6.1.2.c: ontheffing van een beheersverordening
 - artikel 6.1.2.d: besluit tot het verlenen van een projectbesluit, tijdelijke ontheffing, ontheffing, of het afwijken van een beheersverordening
 - artikel 6.1.2.e: aanhouding van het besluit omtrent het verlenen van een bouw-, sloop- of aanlegvergunning
 - artikel 6.1.2.f: bepaling van een provinciale verordening of algemene maatregel van bestuur
 - artikel 6.1.2.g: een koninklijk besluit
- (: aankruisen wat van toepassing is)

Naam en datum van de bewuste maatregel:

Projectbesluit 'Woningen Griene Leane', 1 januari 2020

Wat is de aard van de schade en waarom vloeit deze voort uit de bewuste maatregel? Bestaat de schade volgens u uit waardevermindering van uw eigendom of inkomensverlies?

Doordat de gemeente Leeuwarderadeel op 1 januari 2020 het besluit genomen heeft om toestemming te verlenen aan het bouwen van drie huizen aan de Griene Leane te Stiens, wordt door mij schade geleden / zal door mij schade geleden worden.

De drie huizen worden naast mijn huis aan de Ophirstrijtte 310 gebouwd. Hierdoor wordt de privacy van mijn woning aangetast. Waar mijn achtertuin eerst een beschut privé-gebied was, kan men straks vanuit deze drie huizen in mijn tuin kijken, en vanuit één van de drie huizen kan men straks ook nog recht in mijn woonkamer kijken.

Daarnaast is het uitzicht op de weilanden voorbij de Griene Leane nu bijna volledig verdwenen. Waar ik 15 jaar lang uitzicht had op een weids en groen land, zullen het nu hoogstwaarschijnlijk slechts schuttingen zijn waar ik vanuit mijn woonkamer op uitkijk. Bovendien wordt straks 's middags door twee van de huizen de zon geweerd, waardoor mijn tuin op het mooiste moment van de dag in de schaduw ligt.

Deze achteruitgang van mijn privacy en uitzicht is direct gerelateerd aan de bouw van de drie huizen. Zonder de huizen blijven mijn privacy en uitzicht behouden.

Dit alles samen zorgt voor een waardedaling van mijn huis. Dit dient te worden gecompenseerd.

Gemotiveerde indicatie van het schadebedrag (een taxatierapport is niet verplicht; de gemeente vergoedt de kosten van een taxatierapport niet):

Bij aankoop in 2005 was het huis € 250.000 waard. Een vergelijkbaar huis aan de Ophirstrijtte is vorig jaar (2019), voordat de plannen voor de drie nieuwe huizen bekend waren, voor € 300.000 verkocht. Een taxatierapport dat nu in januari, met wetenschap van de plannen, is uitgevoerd schat de waarde van mijn huis echter in op € 280.000. Hierbij is ook gebruik gemaakt van een gephotoshopte foto van mijn uitzicht waarbij de nieuwe huizen reeds zijn ingevuld (deze foto is door mijn zoon gemaakt en ook hier toegevoegd). Daarom kan geconcludeerd worden dat de plannen een waardedaling van € 20.000 tot gevolg hebben.

Een indicatie van het schadebedrag is daarom mijns inziens € 20.000.

Bij gestelde waardevermindering van eigendom: omschrijving van de onroerende zaak waarvan u zakelijk gerechtigde bent:

Ophirstrijtte 310, een vrijstaande woning van twee bouwlagen met kap. Vloeroppervlak zo'n 90 m2. Tuin van zo'n 140 m2.

Bij gestelde waardevermindering van eigendom: datum waarop u de eigendom van een onroerende zaak of een ander zakelijk recht daarop heeft verworven (graag ook kopie eigendomsbewijs of eventueel contract economische overdracht meesturen):

26 juni 2009

Bij gestelde inkomensverlies: graag nadere informatie te geven:

.....
.....
.....

Indien aanvrager geen geldelijke vergoeding als planschade wenst, omschrijf op welke manier aan de schade tegemoet dient te worden gekomen:

Indien een deel van het uitzicht behouden kan worden, bijvoorbeeld door het plaatsen van lage erfafscheidingen, meen ik dat het schadebedrag met een derde verminderd kan worden. Zo kan in plaats van geen uitzicht, ongeveer de helft van mijn uitzicht over de velden behouden worden.

Dagtekening

2 februari 2020

Handtekening

Sytse Sytzes