



## Toelichting voorzienbaarheid planschade

Van                      Dagelijks bestuur Zuid  
Aan                      Stadsdeelcommissie Zuid  
Datum                      12 februari 2019  
Onderwerp                      Toelichting voorzienbaarheid planschade

### **Aanleiding**

De stadsdeelcommissie van Zuid heeft op 25 januari 2019 een advies opgesteld over het plan van aanpak voor het bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt. In dit advies stelt de stadsdeelcommissie enkele vragen over het voorkomen van planschade en het creëren van voorzienbaarheid. In deze memo wordt daarom nader toegelicht hoe het planschaderisico kan worden weggenomen en hoe er voorzienbaarheid wordt gecreëerd.

### **Wat is passieve risicoaanvaarding?**

Wanneer bouw- en gebruiksmogelijkheden in een nieuw bestemmingsplan worden beperkt, kan dit ertoe leiden dat een pand of perceel minder waard wordt. Dat leidt tot plan)schade, maar die wordt lang niet altijd vergoed door de gemeente.

Een eigenaar heeft namelijk alleen recht op een planschadevergoeding als hij/zij daadwerkelijk iets heeft ondernomen om de oude bouw- en gebruiksmogelijkheden te realiseren. Wie weet dat het bestemmingsplan gaat veranderen, maar niets doet om de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden te verzilveren, heeft geen recht op planschade. Dit wordt passieve risicoaanvaarding genoemd. De eigenaar had immers de mogelijkheid om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, maar heeft dit niet gedaan.

### **Wanneer is er voorzienbaarheid gecreëerd?**

Om passieve risicoaanvaarding te kunnen tegenwerpen bij een planschadeclaim, moet er voorzienbaarheid worden gecreëerd. Er is sprake van voorzienbaarheid als aan de onderstaande criteria wordt voldaan:

1. Kenbare én voldoende concrete aanwijzingen voor eigenaren dat het bestemmingsplan in nadelige zin zou kunnen worden gewijzigd.
2. Een voldoende lange benuttingsperiode om, na het bekend worden van die voortekenen, alsnog de bestemmingen te realiseren of daartoe in elk geval voldoende concrete pogingen te ondernemen.

De criteria worden hieronder toegelicht.

### **Kenbare en voldoende concrete aanwijzingen**

Onder "kenbare en voldoende concrete aanwijzingen" wordt verstaan: van overheidswege openbaar bekend gemaakte beleidsvoornemens waaruit voldoende concreet blijkt dat de bestaande bouw- of gebruiksmogelijkheden van een pand of perceel nadelig zullen wijzigen. De jurispruden-

tie is op dit punt streng: vage of algemene c.q. niet voldoende tot objectniveau herleidbare verwijzingen naar een toekomstige planologische regeling kunnen de toets der kritiek van de Raad van State niet doorstaan.

Uit jurisprudentie blijkt dat de terinzagelegging van een voorontwerpbestemmingsplan als een voldoende concrete aanwijzing wordt aangemerkt. De ter visie legging van een nota van uitgangspunten is geen voldoende concrete aanwijzing. Hieruit is immers niet te herleiden hoe de bouw- en gebruiksmogelijkheden van een specifiek pand of perceel zullen wijzigen.

### **Voldoende lange benuttingsperiode**

Wat betreft het criterium "voldoende lange benuttingsperiode" is de jurisprudentie nog in beweging. De lengte van de benuttingsperiode is mede afhankelijk van de aard van de teloorgegane aanwendingsmogelijkheden en de aard van de activiteiten. Hoe eenvoudiger het is de mogelijkheden te realiseren, hoe korter de benuttingsperiode mag zijn. Voor bouwmogelijkheden geldt een kortere benuttingsperiode dan voor gebruiksmogelijkheden. Het planschaderisico in bestemmingsplan Museumkwartier - Valeriusbuurt wordt vooral veroorzaakt door het inperken van de bouwmogelijkheden. Daarom wordt in deze memo alleen ingegaan op de benuttingsperiode voor bouwmogelijkheden.

Tot 2013 werd door planschadeadviesbureaus geadviseerd om voor bouwmogelijkheden altijd een benuttingsperiode van minimaal 9 maanden aan te houden. Het DB is daarom tot nu toe uitgegaan van een benuttingsperiode van 9 maanden.

Gezien de urgentie om de huidige bouwmogelijkheden in het plangebied te bevriezen, heeft het DB aan de planschadeadviseur van de gemeente Amsterdam gevraagd of een kortere benuttingsperiode mogelijk is. De planschadeadviseur geeft aan dat dit het geval is. In 2012 heeft de Raad van State geoordeeld dat een benuttingsperiode van 7 maanden voor het ontplooiën van initiatieven voor het bouwen van een woning voldoende is om passieve risicoaanvaarding te creëren. Op grond van de huidige stand van de jurisprudentie adviseert de planschadeadviseur om voor het inperken van de bouwmogelijkheden voor opbouwen en aanbouwen in het Museumkwartier en de Valeriusbuurt een benuttingsperiode van minimaal 6 maanden aan te houden. Dit betekent dus dat de benuttingsperiode met 3 maanden kan worden ingekort.

NB: Dit neemt niet weg dat voor het inperken van meer omvangrijke bouwmogelijkheden een langere benuttingsperiode moet worden aangehouden.

### **Voorbescherming**

Voorbescherming betekent dat aanvragen voor een omgevingsvergunning worden aangehouden totdat het nieuwe bestemmingsplan in werking treedt. Dit betekent dat vergunningsaanvragen die passen binnen het geldende bestemmingsplan toch nog niet mogen worden verleend. Op het moment dat voorbescherming in werking treedt kan er geen gebruik meer worden gemaakt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan.

De gemeente kan op twee manieren voorbescherming creëren:

1. Door een voorbereidingsbesluit te nemen: een voorbereidingsbesluit is maximaal één jaar geldig en kan niet worden verlengd. Als binnen deze periode een nieuw ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, neemt het ontwerpbestemmingsplan de voorbeschermende werking van het voorbereidingsbesluit over. Wanneer er echter geen ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van 1 jaar ter inzage wordt gelegd, dan vervalt het voorbereidingsbesluit en moeten alle aangehouden bouwaanvragen alsnog worden verleend.
2. Door een ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen: de voorbescherming duurt voort tot maximaal 12 weken na afloop van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan. De voorbescherming duurt in totaal dus 18 weken.

In beide gevallen kan de aanhoudingsplicht worden doorbroken en kan de omgevingsvergunning worden verleend als de aanvraag past in het geldende bestemmingsplan én het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan.

Indien het nieuwe bestemmingsplan niet binnen 12 weken na de ter visie legging wordt vastgesteld, kan de raad er alsnog voor kiezen om voorbereidingsbesluit te nemen. Hiervoor is o.a. gekozen bij het bestemmingsplan Oud-West 2018.

Indien een voorbereidingsbesluit wordt genomen voordat er een ontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd, vormt het voorbereidingsbesluit de grondslag voor eventuele planschadevergoedingen. De benuttingsperiode wordt immers beëindigd door het voorbereidingsbesluit.

Indien het voorbereidingsbesluit wordt genomen nadat het ontwerpbestemmingsplan ter visie is gelegd (zoals bij bestemmingsplan Oud-West), dan vormt het ontwerpbestemmingsplan de grondslag voor eventuele planschadevergoedingen. De benuttingsperiode wordt dan immers beëindigd door de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan.

### **Conclusie**

Voor het bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt wordt voor het inperken van opbouwen en aanbouwen voldaan aan het voorzienbaarheidscriterium als het voorontwerpbestemmingsplan ten minste 6 maanden ter visie heeft gelegen en de ter visie legging vooraf van overheidswege openbaar bekend is gemaakt. Dit betekent dat pas 6 maanden na de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan voorbescherming kan worden gecreëerd: hetzij door een voorbereidingsbesluit te nemen (voorbescherming duurt maximaal 1 jaar), hetzij door een ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen (voorbescherming duurt maximaal 18 weken). Indien in het voorontwerpbestemmingsplan meer omvangrijke bouwmogelijkheden worden ingeperkt, dient er een langere benuttingsperiode te worden aangehouden.