Vergoeding schade door een bestemmingsplan

Heeft u schade of verwacht u die door een besluit van de gemeente? Dan kunt u de gemeente om een vergoeding voor de schade vragen.

Let op

Gaat het om schade uit 2023 of eerder? Dan gelden voor u mogelijk andere regels.

Omschrijving

De gemeente kan een besluit nemen over de ruimtelijke omgeving waardoor u schade lijdt. De schade kan bestaan uit waardevermindering van uw woning of verlies van uw inkomsten. Bijvoorbeeld als de gemeente een weg aanlegt vlak achter uw huis en u hierdoor geluidsoverlast heeft.

Misschien heeft u recht op een vergoeding. Dit heet nadeelcompensatie. Een onafhankelijk adviseur doet onderzoek. Hij adviseert de gemeente of u wel of geen recht heeft op nadeelcompensatie De gemeente beslist over uw aanvraag en bepaalt het bedrag van de eventuele vergoeding.

Aanpak

Zo vraagt u een vergoeding voor de schade door een nieuw of gewijzigd omgevingsplan aan:

- U neemt contact op met de gemeente
- U geeft door:
    - welke schade u heeft
    - welk besluit de schade heeft veroorzaakt
    - waarom u denkt dat u recht heeft op een schadevergoeding
    - welk bedrag u als schadevergoeding wilt krijgen
    - hoe u op dat bedrag komt

    - alle bewijzen of foto's die uw aanvraag ondersteunen (bijvoorbeeld een eigendomsbewijs)
    - uw handtekening
- U betaalt de kosten bij uw aanvraag.

Voorwaarden

De voorwaarden voor het aanvragen van nadeelcompensatie zijn onder andere:

- U heeft schade door een besluit van de gemeente over de ruimtelijke omgeving.
- U heeft blijvende schade aan uw huis, bedrijfsgebouw of stuk grond (u bent eigenaar, geen huurder).
- U heeft een blijvende inkomstendaling.
- U vraagt de vergoeding aan binnen 5 jaar nadat de gemeente het besluit heeft gepubliceerd of nadat is begonnen met de activiteit waardoor u schade lijdt.
- U heeft goede redenen waarom u de schade niet zelf hoeft te betalen. Bijvoorbeeld omdat u de schade niet kon voorzien toen u het pand of de grond kocht.
- Er is nog niet op een andere manier een vergoeding voor de schade geregeld. Bijvoorbeeld omdat de gemeente uw pand heeft aangekocht of onteigend.

Termijn

Een aanvraagprocedure voor nadeelcompensatie duurt maximaal 1 jaar. Kan iemand nog in beroep gaan tegen het besluit van de gemeente waarvoor u nadeelcompensatie wilt? Dan gaat de termijn van maximaal 1 jaar pas in als de beroepstermijn voorbij is.

Kosten

U betaalt maximaal € 500 voordat uw aanvraag in behandeling wordt genomen. Dit bedrag moet de gemeente wettelijk van u vragen. Als de gemeente uw aanvraag voor een schadevergoeding accepteert, dan krijgt u het bedrag terug. U

krijgt het bedrag niet terug als de schadevergoeding niet wordt gegeven.

Bezwaar en beroep

U kunt bezwaar maken tegen de beslissing op uw aanvraag. Doe dit binnen 6 weken. Bent u het daarna niet eens met de uitspraak op het bezwaarschrift? Teken dan beroep aan bij de rechtbank.

Wet- en regelgeving

- Algemene wet bestuursrecht
- Omgevingswet

Meer informatie

- Informatie over schadevergoeding aanvragen na planschade
- Informatie over tegemoetkoming in schade door planologische maatregelen
- Informatie over nadeelcompensatie op Ondernemersplein