



# Oplegnotitie

## Bouwverordening en planschade

Zaaknr.: <Zaaknr.>

### **Inleiding**

Voor de grondgebieden van de drie samengevoegde gemeenten gelden na 1 januari nog de oude planschadeverordeningen en bouwverordeningen. Die verordeningen zijn weliswaar op dezelfde leest geschoeid, maar verschillen toch op onderdelen. Vanwege de rechtsgelijkheid is het wenselijk deze verordeningen vervallen te verklaren en nieuwe verordeningen voor Midden-Groningen vast te stellen.

De colleges van Hoogezand-Sappemeer, Menterwolde en Slochteren hebben op 18 april 2017 besloten de Planschadeverordening in deze vorm voor te leggen aan de gemeenteraad Midden-Groningen. Op 24 oktober 2017 hebben ze hiertoe besloten inzake de Bouwverordening.

Op 9 mei 2017 heeft de klankbordgroep ingestemd met de Planschadeverordening en op 31 oktober 2017 met de Bouwverordening.

### **Argumenten Bouwverordening**

#### *Aansluiting met modelverordening VNG*

Uitgangspunt van de voorgestelde bouwverordening is om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bouwverordeningen. Dit kan doordat de drie bestaande verordeningen gebaseerd zijn op de modelverordening van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Zo blijft de impact voor de inwoners van de gemeente als gevolg van de bouwverordening laag.

#### *In werking treden Bouwbesluit 2012*

Behalve dat dit raadsvoorstel voorziet in een nieuwe bouwverordening vanwege de gemeentelijke herindeling, bevat de voorgestelde bouwverordening een aantal wijzigingen ten aanzien van de drie oude bouwverordeningen. Op 1 april 2012 trad het



Bouwbesluit 2012 inwerking, dat Bouwbesluit 2012 bevat een aantal bepalingen over onderwerpen waarin tot dan toe bouwverordeningen van gemeenten in voorzagen. Als gevolg van het Bouwbesluit 2012 hoeven nu een aantal bepalingen niet worden meegenomen in de bouwverordening van de gemeente Midden-Groningen.

Op een aantal punten verschillen de bouwverordeningen van de drie gemeenten. Gedeeltelijk is dit verschil een gevolg van het hierboven genoemde Bouwbesluit 2012. De gemeente Slochteren heeft in februari 2012 de bouwverordening nog gewijzigd wat er voor de huidige besluitvorming toe leidt dat een aantal bepalingen uit de bouwverordeningen van de gemeenten Hoogezand-Sappemeer en Menterwolde nu al niet meer voorkomen in de bouwverordening van de gemeente Slochteren. Ook in de voorgestelde bouwverordening komen de betreffende bepalingen niet meer terug.

#### *Verouderde bouwverordeningen*

De voorgestelde bouwverordening verschilt ook ten aanzien van een aantal andere onderdelen van de bouwverordeningen van de drie gemeenten, anders dan als gevolg van het Bouwbesluit 2012. Het gaat dan voornamelijk om verouderde teksten in de bouwverordeningen die aanpassing behoeven. Slechts in een incidenteel geval verandert voor een van de drie bouwverordeningen de betreffende bepaling inhoudelijk gezien. Deze wijzigingen zijn terug te vinden in de bijlagen bij deze oplegnotitie. Een voorbeeld hiervan is hoofdstuk 6a omtrent kamerverhuur. Dit hoofdstuk komt wel voor in de bouwverordening van de gemeente Hoogezand-Sappemeer maar niet voor in de bouwverordeningen van de gemeenten Menterwolde en Slochteren. Voorgesteld wordt om kamerverhuur ook in de nieuwe bouwverordening op te nemen.

#### *Brandveiligheidsverordening*

Per 1 januari 2018 treed de AMvB brandveilig gebruik overige plaatsen in werking. Hierdoor hoeft er geen brandbeveiligingsverordening meer vastgesteld te worden. In de Bouwverordening vervallen eveneens de artikelen omtrent brandveiligheid.

### **Argumenten Planschadeverordening**

#### *Procedureregeling*

Degenen die schade lijden door een planologisch besluit kunnen burgemeester en wethouders vragen om een tegemoetkoming in de schade. De planschadeverordening



regelt de procedure rond deze planschadeverzoeken. De verordening bevat geen inhoudelijke criteria voor de toekenning. Die staan in de wet en de jurisprudentie.

De nieuwe verordening vervangt de huidige verordeningen van de drie samengevoegde gemeenten. Die zijn alle drie geschoeid op de leest van de modelverordening van het VNG, maar zijn alle drie op andere punten aangepast, waardoor ze toch op onderdelen verschillen.

De nieuwe verordening is ook gebaseerd op de modelverordening van het VNG, met een aantal aanpassingen, met als belangrijkste de volgende:

Artikel 2.1:

aanvragen worden ingediend op een door het college vast te stellen formulier. Bij een planschadeverzoek spelen veel factoren een rol. De behandeling verloopt soepeler als alle benodigde informatie direct aanwezig is.

Artikel 4.4:

voor soortgelijke verzoeken die het gevolg zijn van dezelfde planologische maatregel wordt bij voorkeur dezelfde adviseur aangezocht, om zoveel mogelijk eenheid van advies te bewerkstelligen.

Artikel 6.4:

partijen kunnen aangeven dat zij op de hoorzitting afzonderlijk willen worden gehoord. Sommige partijen hebben daar behoefte aan, bijvoorbeeld bij verstoorde verhoudingen.

Artikel 6.5:

in voorkomend geval mogen zittingen ook buiten de gemeente plaatsvinden, bijvoorbeeld als een van de partijen dichterbij de adviseur gevestigd is. Er moet voor de andere partijen wel altijd gelegenheid blijven gehoord te worden binnen de gemeentegrenzen.

In verband met de leesbaarheid is een aantal bepalingen herschreven of herordend.

*Regeling te betalen recht*

In de verordening is ook een bepaling gevoegd over de hoogte van het te betalen recht. Een aanvrager betaalt bij de indiening van een planschadeverzoek een recht. Het recht vormt een drempel voor indiening van planschadeverzoeken op goed geluk. Een planschadeverzoek kost de gemeente veel geld: naast de ambtelijke inzet doorgaans meer dan € 1.700,- aan advieskosten. Bij toekenning van een



planschadetegemoetkoming wordt het recht geretourneerd, bij afwijzing is de aanvrager zijn recht kwijt.

De gemeenteraad kan het bij wet vastgestelde recht van € 300,- bij verordening verlagen of verhogen met ten hoogste twee derde. Alleen de gemeente Slochteren heeft dat in het verleden gedaan, en de drempel verhoogd naar € 500,-. Daarna zijn er niet veel verzoeken meer ingediend die niet tot uitkering leiden. In Hoogezand-Sappemeer is dat nog wel het geval. Daarbij lijkt er in een aantal gevallen sprake van verzoeken op goed geluk met geringe slagingskans. Een hogere drempel lijkt wel verschil te maken. Daarom stellen wij voor het recht te verhogen met twee derde tot €500,-.

Voor minima hebben Slochteren en Hoogezand-Sappemeer een gereduceerd tarief vastgesteld van € 100,-. Wij stellen voor dat tarief ook voor Midden-Groningen te hanteren.

### **Bijlagen**

1. Wijzigingen ten opzichte van bouwverordeningen gemeenten Hoogezand-Sappemeer, Menterwolde en Slochteren
2. Overzichtskaart gemeentegrens/bebouwde kom
3. Toelichting Bouwverordening