

Beleidsregel afwenteling nadeelcompensatierisico

Het COLLEGE van BURGEMEESTER en WETHOUDERS van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel inzake Verordening nadeelcompensatie Dordrecht;

gelet op artikel 4.81, 4.84, 4.126 van de Algemene wet bestuursrecht en artikelen 13.3 c, 13.3 d, 13.6 en 15 van de Omgevingswet;

overwegende dat:

- met de inwerkingtreding van de Omgevingswet het begrip planschade is vervallen; en
- vervangen door nadeelcompensatie, e.e.a. behoudens voor overgangsrecht-situaties;
- er een Beleidsregel afwenteling nadeelcompensatierisico gewenst is, ter vervanging van de Beleidsregel afwenteling planschaderisico;

B E S L U I T :

vast te stellen de navolgende Beleidsregel afwenteling nadeelcompensatierisico

Artikel 1 Afwenteling risico bij gebiedsontwikkelingen

Bij gebiedsontwikkelingen wordt tussen de ontwikkelende partij en de gemeente een anterieure overeenkomst geëist, waarvan de afwenteling van het nadeelcompensatierisico en de bijbehorende kosten op de ontwikkelende partij deel uitmaakt.

Artikel 2 Afwenteling risico bij vergunningen en afwijkingen omgevingsplan

In alle gevallen waarin geen anterieure overeenkomst voor gebiedsontwikkeling is gesloten en een vergunning op basis van het omgevingsplan en/of een afwijking van het omgevingsplan vereist is, wordt door het college van burgemeester en wethouders voorafgaand aan het verlenen van de betreffende

vergunning en/of afwijking een anterieure overeenkomst omtrent de afwenteling van het nadeelcompensatierisico en de bijbehorende kosten op de aanvrager/initiatiefnemer geëist.

Artikel 3 Uitzonderingen

1. De in artikel 2 genoemde eis geldt niet ten aanzien van vergunningen, afwijkingen en handelingen ten behoeve van kleine initiatieven, waarvan het college op voorhand naar redelijkheid kan aannemen dat het eventuele nadeelcompensatierisico het Normaal Maatschappelijk Risico als bedoeld in artikel 15.7 Omgevingswet niet overschrijdt.
2. De onder 1 en 2 genoemde eis geldt niet ten aanzien van vergunningen, afwijkingen en handelingen ten behoeve van initiatieven waarbij naar het oordeel van het college een wezenlijk maatschappelijk belang van de gemeente aan de orde is. Er is sprake van een wezenlijk maatschappelijk belang als:
 - a. het initiatief tot voordeel strekt van de wijk waarin het initiatief plaatsvindt;
 - b. het initiatief ertoe leidt dat structureel een groot aantal personen voordeel heeft als gevolg van dit initiatief, waarbij dat voordeel kan bestaan uit een snellere verbinding, een kortere route, een goedkopere voorziening en daarmee vergelijkbare voordelen.

Artikel 4 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht in onvoorziene/bijzondere omstandigheden gemotiveerd afwijken van het bepaalde in artikel 1, 2 en 3.

Artikel 5 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na de bekendmaking en werkt terug tot 1 januari 2024.

Artikel 6 Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Beleidsregel afwenteling nadeelcompensatierisico.

Aldus vastgesteld in de vergadering van dinsdag 9 april 2024.

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post
secretaris

A.W. Kolff
burgemeester

Bijlage 1 Toelichting

Toelichting

Voor planschade is een Beleidsregel afwenteling planschade vastgesteld, waarmee het planschaderisico op de veroorzakers daarvan kan worden afgewenteld. Zonder die afwentelingsmogelijkheid zouden de meeste particuliere initiatieven die afwijken van de geldende bestemmingsplannen, financieel voor de gemeente niet te verantwoorden zijn, waardoor de benodigde planologische procedure niet kan worden doorlopen. Anderzijds werkt deze beleidsregel ook als een waarborg tegen initiatieven die geen of onvoldoende rekening houden met de belangen van derden. Voor planschade die het gevolg is van ruimte die de gemeente zelf in het bestemmingsplan biedt is de gemeente aansprakelijk; die planschade kan dus niet worden afgewenteld.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 vervalt de mogelijkheid om planschade te verzoeken voor omgevingsplannen en wijzigt deze in nadeelcompensatie. Voor bestemmingsplannen die voor 1 januari 2024 in ontwerp ter inzage zijn gelegd blijft de mogelijkheid om planschade te claimen nog 5 jaar na het onherroepelijk worden van die bestemmingsplannen bestaan.

Bij gebiedsontwikkelingen biedt Afdeling 13.6 van de Omgevingswet de mogelijkheid om het nadeelcompensatierisico op de ontwikkelende partij via een anterieure overeenkomst af te wentelen.

Op basis van artikel 13.3 c van de Omgevingswet kan het nadeelcompensatierisico ook worden afgewenteld op de veroorzaker wanneer er geen sprake is van een gebiedsontwikkeling, maar slechts in de gevallen die genoemd zijn in artikel 15.1 Omgevingswet. Het gaat dan om het vaststellen, verlenen, stellen, treffen of, voor zover van toepassing, wijzigen of intrekken van:

- a. a. een peilbesluit als bedoeld in artikel 2.41;
- b. een in een programma opgenomen beschrijving van een activiteit als gevolg waarvan de activiteit is toegestaan;
- c. een regel in het omgevingsplan, als het gaat om een regel als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid;
- d. een regel in een waterschapverordening, als het gaat om een regel als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid;
- e. een regel in een omgevingsverordening, als het gaat om een regel als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid;
- f. een regel in een algemene maatregel van bestuur, als het gaat om een regel als bedoeld in artikel 4.3, eerste of tweede lid;
- g. een regel in een ministeriële regeling, als het gaat om een regel als bedoeld in artikel 4.1, tweede lid, of 4.3, derde lid;
- h. een maatwerkvoorschrift;
- i. een toestemming om een gelijkwaardige maatregel te treffen;
- j. een omgevingsvergunning of het weigeren daarvan;
- k. een projectbesluit;
- l. een beslissing tot het treffen van maatregelen als bedoeld in artikel 19.4;
- m. een beslissing tot het treffen van maatregelen als bedoeld in artikel 19.5;
- n. een maatregel als bedoeld in artikel 19.15.

De onder a, d, f, g, l, m, n, en o genoemde oorzaken zijn besluiten die meestal op verzoek van andere overheden worden getroffen. Op basis van artikel 13.3c en deels 13.3d kan aan die overheden worden verzocht de hogere kosten die dat met zich brengt te vergoeden. Maar een projectbesluit, maatwerkvoorschrift of toestemming om een gelijkwaardige maatregel te treffen behartigen de belangen van een particulier en in dat geval is het verstandig om het nadeelcompensatierisico af te wentelen. Ook in een programma of in een omgevingsplan kan een initiatief van een derde op zijn verzoek worden opgenomen/verwerkt. Om die reden is het aan te bevelen om in principe alle nadeelcompensatierisico's die in artikel 13.3 c en 13.3 d genoemd zijn onder een nieuwe Beleidsregel afwenteling nadeelcompensatierisico te laten vallen.

Het vaststellen van een Beleidsregel afwenteling nadeelcompensatie betekent in principe dat voor elk initiatief op verzoek van een derde een verhaalovereenkomst dient te worden afgesloten. De te verhalen kosten hebben niet alleen betrekking op de daadwerkelijke nadeelcompensatie, maar kunnen ook betrekking hebben op de bijbehorende kosten, zoals de kosten voor het inschakelen van een onpartijdige deskundige, de wettelijke rente en de eventueel aan de aanvrager te vergoeden deskundigenkosten. De beleidsregel moet voor bijzondere omstandigheden wel een hardheidsclausule bevatten.

Net als bij bestemmingsplannen waarin door de gemeente zelf ruimte wordt geboden voor ontwikkelingen geldt bij het omgevingsplan, dat volgens de bedoeling van de wetgever veel flexibeler zou moeten zijn en minder vergunningsvereisten zou moeten bevatten, dat het nadeelcompensatierisico bij de gemeente ligt wanneer activiteiten (waaronder bouwen het gebruikswijzigingen) niet aan een omgevingsvergunning worden gebonden. Om te voorkomen dat de gemeente na een wijziging van het omgevingsplan geconfronteerd wordt met veel onvoorziene nadeelcompensatieclaims als gevolg van toegelaten activiteiten van derden, wordt in het bovengenoemd advies geadviseerd om zo min mogelijk met vergunningsvrije activiteiten te werken. Dat gaat in tegen de bedoeling van de Omgevingswet, maar tot op heden is in die wet en de daarop gebaseerde AMVB onvoldoende geregeld dat de gemeente ook in dergelijke situaties de eventuele nadeelcompensatie op een derde, die van de mogelijkheden die het omgevingsplan biedt gebruik maakt, kan verhalen.

Opgemerkt dient te worden dat activiteiten die in principe een nadeelcompensatierisico opleveren, dat kleiner is dan het eigen risico van de nadeelcompensatieverzoeker, niet onder de beleidsregel hoeven te vallen. Probleem daarbij is dat het inschatten van de omvang van het nadeelcompensatie-risico feitelijk een taak is voor een deskundige. Niettemin zouden veel activiteiten die nu vergunningsvrij zijn voor deze uitzondering in aanmerking komen. Een inschatting door een gemeentelijk taxateur van de hoogte van het nadeelcompensatierisico in relatie tot het eigen risico van de nadeelcompensatie-verzoeker vormt daarvoor dan de onderbouwing.

Daarnaast een hardheidsclausule in de beleidsregel opgenomen, waarmee een uitzondering op de afwentelingseis kan worden gemaakt voor op te nemen voor bijzondere onvoorziene ontwikkelingen die een groot maatschappelijk voordeel voor de gemeente opleveren.