

Reactie ambtelijke projectgroep Omgevingswet Oss op consultatieversie Invoeringswet Ow.  
d.d. 2 februari 2017

I.s.

Wederom is de reactieperiode te kort voor een goede en volledige beoordeling. We beperken ons tot enkele opmerkingen over de regeling van nadeelcompensatie onder de Omgevingswet.

Artikel 15.5 geeft regels over actieve risicoaanvaarding. Lid 1 regelt, dat er geen sprake is van risicoaanvaarding als een woning is aangekocht na de vaststelling van het omgevingsplan. We begrijpen niet waarom een koper wel risicoaanvaarding kan worden verweten bij aankoop voor de vaststelling van een omgevingsplan en niet meer na vaststelling daarvan. Het gaat immers om de kennis van een redelijk handelend koper. Vóór de vaststelling van het omgevingsplan staat de oorzaak van schade minder vast dan na de vaststelling en dat rijmt juist niet met de nieuwe regel in artikel 15.5 lid 1. Misschien wat ver gezocht: een onbedoeld effect zou kunnen zijn, dat prijsopdrijving of speculatie ontstaat van deze regeling, omdat kopers directer zicht krijgen op compensatie. Deze kopers komen in ieder geval in een voordeliger juridische positie dan degenen, die gekocht hebben vóór de datum van vaststelling.

Artikel 15.5 lid 2 geeft regels over passieve risicoaanvaarding. De nieuwe regels leggen de lat voor verwijtbare passieve risicoaanvaarding hoger dan de huidige de jurisprudentie. Daarin is een termijn van één jaar vaak voldoende. Bij de totstandkoming van het eerste integrale omgevingsplan zullen vele bestemmingsplannen omgezet moeten worden. Daarbij zal een nieuwe standaard ontstaan en zullen verschillen tussen bestemmingsplannen gaan vervallen. Dat zal kleinere, maar soms ook grotere gevolgen hebben voor de mogelijkheden op locaties. Het moet niet zo zijn, dat die vertaalslag van bestemmingsplannen naar omgevingsplan belast wordt met een te groot risico op schade. Die belasting kan bijv. ontstaan door de nieuwe termijn van 3 jaar en door het expliciet kenbaar maken van aanpassingen tenminste één jaar vooraf.

Wij vinden belangrijk, dat het nieuwe nadeelcompensatiestelsel ook praktisch functioneert: geen onnodige procedures of werkzaamheden. Door de koppeling van indirecte schade aan de feitelijke realisering kan een veelvoud van aanvragen en procedures ontstaan. Een eigenaar, die aan de overzijde van de straat 20 particuliere woningen krijgt, die niet tegelijk maar met tussenpozen worden gebouwd, zou dan steeds als een omgevingsvergunning wordt verleend, een aanvraag om nadeelcompensatie moeten doen. Verder kan de situatie zich voordoen, dat voor één project deels een omgevingsvergunning nodig is en deels niet en dat die delen niet tegelijkertijd worden uitgevoerd. Ons voorstel is om de nieuwe regeling met botsproeven te testen op praktische werkzaamheid.

Wij ondersteunen de aanpassingen van de regelingen van planschade, die moeten voorkomen, dat de nieuwe mogelijkheden van het omgevingsplan te zwaar belast worden met het risico op nadeelcompensatie. Ons pleidooi is om die lijn dan ook over de hele linie voort te zetten. De nieuwe regels over risicoaanvaarding zijn sterk geënt op de rechtszekerheid. Voor ons zijn ze een stap terug en passen ze niet in de geest van de Omgevingswet. Verder vragen we om botsproeven te doen met het nieuwe stelsel om de werkbaarheid te garanderen. De huidige planschadeprocedures zijn duur, lang en ingewikkeld. De Omgevingswet vraagt om een heldere, consistente theorie en een efficiënte praktijk.