

Ministerie van Infrastructuur en Milieu  
Postbus 20901  
2500 EX 'S-Gravenhage

Uw brief van / uw kenmerk  
Behandelend ambtenaar R. den Boer  
Doorkiesnummer (0341) 359 725  
Afdeling RU  
Onderwerp Ruimtelijk beleid

Zaaknummer: 591593  
Documentnummer:  
Verzonden: 3 februari 2017  
**\*591834\***

Geachte heer/mevrouw,

Putten, 3 februari 2017

Op 5 januari 2017 is de internetconsult voor de Invoeringswet voor de Omgevingswet gestart. Graag willen wij met betrekking tot 2 onderdelen hiervan gebruik maken.

### **Planschade**

De Omgevingswet maakt het mogelijk om een omgevingsplan een flexibele en dynamische opzet te geven. Op het moment van vaststelling van het omgevingsplan is nog niet duidelijk van welke mogelijkheden in het omgevingsplan gebruik wordt gemaakt. Mede daarom wordt het moment waarop het verzoek om schade kan worden ingediend verschoven. Dit is niet het moment waarop het omgevingsplan is vastgesteld, maar het moment waarop een (op grond van het omgevingsplan toegestane) activiteit gaat plaatsvinden. Uit uw ontwerp begrijpen wij dat het schademoment verschuift naar het moment dat de vergunning wordt verleend, een melding wordt ingediend of een (vergunningvrije) activiteit wordt uitgevoerd. De schade wordt dan vastgesteld aan de hand van een vergelijking tussen de waarde van de onroerende zaak voor en na het uitvoeren van de activiteit.

Wij vragen ons af of hierbij in voldoende overweging is genomen dat de vaststelling van een omgevingsplan al direct gevolgen kan hebben op de waarde van een onroerende zaak. Als het omgevingsplan (onder bepaalde randvoorwaarden) bijvoorbeeld voorziet in de bouw van een

bedrijfspannd in een weiland dan kan de eigenaar van het naastgelegen perceel op het moment dat de vergunning hiervoor onherroepelijk is geworden een schadeverzoek indienen. Als deze eigenaar in de periode tussen het vaststellen van het omgevingsplan en de verlening van de vergunning zijn perceel verkoopt, dan kunnen de in het omgevingsplan geboden mogelijkheden naar onze mening al impliciet een waardedrukkende rol spelen bij de onderhandelingen, terwijl de verkopende partij hiervoor nog niet is gecompenseerd. Alleen de nieuwe eigenaar kan een schadeverzoek indienen zodra het bedrijfspannd daadwerkelijk wordt vergund/gebouwd. Wij verzoeken u dit aspect nog mee te nemen in uw overwegingen.

Daarnaast viel ons het volgende op. Als er voor het uitvoeren van een activiteit (bijvoorbeeld bouwen, wijzigen gebruik) geen vergunning is vereist is het de vraag op vanaf welk moment een verzoek om nadeelcompensatie kan worden ingediend. Artikel 14.2 maakt volgens u onderscheid in activiteiten waarvoor een meldingsplicht geldt en activiteiten waarvoor geen meldingsplicht geldt. U stelt dat het schadeverzoek kan worden ingediend op het moment dat een melding is ingediend of op het moment dat met de activiteit is begonnen. U overweegt om een informatie/meldingsplicht op te nemen voor vergunningsvrije activiteiten, zodat voldoende inzicht bestaat in het tijdstip, de aard en omvang van de activiteit. Het voordeel is dat niet alleen duidelijk wordt wat de peildatum is waarop de schade kan worden vastgesteld. Het geeft ons ook een actueel beeld van de feitelijke activiteiten in de fysieke leefomgeving, zodat we hier beter op kunnen inspelen en (indien nodig) handhaven. Deze informatie kan ook nuttig zijn voor de uitoefening van onze wettelijke taken in het kader van de wet BAG en WOZ. Aan de andere kant wordt de initiatiefnemer opgezadeld met een extra verplichting om zijn activiteiten vooraf te melden en de nodige informatie aan te leveren. De vraag is of dit past in de trend van deregulering.

### **Overgangsbepalingen omgevingsplan**

Na inwerkingtreding van de Omgevingswet vormen de bestaande bestemmingsplannen het gemeentelijk omgevingsplan. Ook een aantal rijksregels die met de komst van de Omgevingswet decentraal moeten worden geregeld gaan van rechtswege onderdeel uitmaken van het omgevingsplan. Vervolgens kan gedurende een overgangstermijn van circa 10 jaar het omgevingsplan worden omgebouwd naar een plan die voldoet aan alle eisen van de Omgevingswet. De lokale verordeningen die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving blijven ook na inwerkingtreding van kracht totdat deze geactualiseerd worden en (daarmee) deel gaan uitmaken van het omgevingsplan. Het ombouwen kan per locatie, per onderwerp of in één keer worden uitgevoerd.

Met de VNG zijn we het eens dat er behoefte is aan een afbakening van (lokale) regels die;

- deel moeten gaan uitmaken van het omgevingsplan,
- deel kunnen uitmaken van het omgevingsplan, of
- geen deel mogen uitmaken van het omgevingsplan.

Voor het welstandsbeleid en kapverordening zal het antwoord vrij duidelijk zijn, maar bij regels over het wel of niet toestaan van evenementen zou er wellicht meer discussie kunnen ontstaan. Een concretere afbakening helpt bij het bepalen van de reikwijdte, impact, veranderopgave en onze ambities ten aanzien van de Omgevingswet.

### **Overgangsbepalingen vergunningplicht**

De invoeringswet voorziet in artikel 11.9 in een overgangsbepaling voor activiteiten die voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet vergunningsvrij konden worden uitgevoerd, en die na de invoering als vergunningsplichtig worden aangemerkt. Voor zo'n activiteit geldt bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet voor een termijn van twee jaar een omgevingsvergunning.

Wij begrijpen daaruit dat de eigenaar van een (voorheen) vergunningsvrij bouwwerk twee jaar de tijd heeft om alsnog een vergunning aan te vragen. Is na twee jaar niet de benodigde vergunning gekregen, dan wordt er kennelijk een illegale situatie in stand gehouden. In uw toelichting geeft u aan dat deze situatie niet vaak zal voorkomen omdat de trend naar algemene regels naar uw verwachting alleen maar zal toenemen. Toch kunnen wij ons situaties voorstellen waarbij bedrijven of burgers in het nauw komen. De afgelopen decennia hebben er meerdere wijzigingen plaatsgevonden in het vergunningsvrije regime. Er zijn nu bouwwerken die eerst vergunningsvrij waren, maar waarvoor nu een vergunning moet worden aangevraagd. Een klein voorbeeld betreft de overkapping die voor de voorgevel van een woning wordt geplaatst. Gedurende enkele jaren waren deze bouwwerken in de voortuin bouwvergunningsvrij. Tegenwoordig is voor een dergelijk bouwwerk een vergunning nodig. Deze zal in veel gevallen wordt geweigerd omdat bestemmingsplannen (en waarschijnlijk ook toekomstige omgevingsplannen) doorgaans terughoudend zijn met het toestaan van bijhorende bouwwerken in de voortuin. De eigenaar van de overkapping heeft, zo begrijpen wij uit uw voorstel, twee jaar de tijd om een vergunning aan te vragen. Als deze vergunning wordt geweigerd heeft dat als consequentie dat de overkapping niet kan worden gelegaliseerd. Formeel zou de overkapping dan moeten worden afgebroken terwijl de eigenaar deze te goeder trouw heeft opgericht. Ook door het wijzigen van aanduidingen en begrippen (zoals loslaten van de term "inrichting") kunnen activiteiten alsnog vergunningsplichtig worden waardoor bedrijven en burgers alsnog een vergunningprocedure moeten opstarten. Wij vragen ons af of dit de bedoeling is van deze overgangsbepaling.

Tot zover onze reactie ten aanzien van het ontwerp van de invoeringswet.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders van Putten,  
namens dezen,

B.R. den Boer  
Medewerker afdeling Ruimte