

ONDERWERP
reactie internetconsultatie Invoeringswet Omgevingswet

PROJECTNUMMER
C05023

DATUM
3-2-2017

VAN
Adviesgroep Gebiedsontwikkeling, teams Rentmeesters &
Taxateurs, F.M. Hoogewoud

AAN
consultatie Invoeringswet Omgevingswet

1. Inleiding

Vanuit onze betrokkenheid bij de bebouwde en onbebouwde omgeving en het belang dat wij onderkennen van nieuwe wetgeving als de Omgevingswet, maken wij hierbij graag gebruik van de gelegenheid om te reageren op de conceptversie van de Invoeringswet Omgevingswet.

Onze betrokkenheid in de 'omgeving' is veelal een directe: het raakt gronden, gebouwen, maar ook de bij die onroerende zaken betrokken mensen. Dat laatste in de vorm van eigenaren, huurders of anderen. Die betrokkenheid vindt zijn weerslag in onze reactie.

De Invoeringswet Omgevingswet ziet op een groot aantal aspecten. Wij zullen slechts op enkele, de naar onze mening meest prangende, aspecten ingaan.

2. Monumenten

Binnen onze adviesgroep zijn, zoals de naam van de teams ook weergeeft, rentmeesters werkzaam. De werkzaamheden van onze rentmeesters omvatten mede het beheer van landgoederen, vaak inclusief opstallen. Uit dien hoofde is er regelmatig een directe betrokkenheid bij wet- en regelgeving op het gebied van (gemeentelijke, provinciale en Rijks-) monumenten en archeologische monumenten.

Ter zake onze reactie willen wij aansluiten bij de reactie zoals deze naar voren is gebracht door de Federatie Grote Monumentengemeenten en deze onderschrijven. Wij onderschrijven zeker het algemene, publieke belang van een goede, eenduidige, samenhangende en heldere wet- en regelgeving op dit gebied. Wel vragen wij aandacht voor decentralisatie naar een zo laag mogelijk niveau en terugdringing van wet- en regelgeving, zodat optimale aanwending van middelen kan plaatsvinden en bijvoorbeeld ook de onderzoeks- en bureaulasten verminderd worden.

3. Nadeelcompensatie (hoofdstuk 15)

a. Mogelijkheid uitsluiting categorieën van gevallen

- De in artikel 15.6, tweede lid, opgenomen mogelijkheid om bij amvb categorieën van gevallen aan te wijzen waarbij geen of slechts gedeeltelijk aanspraak op vergoeding bestaat vanwege het normale maatschappelijke risico, geeft een te ruime mogelijkheid. Er wordt wel in de toelichting vermeld dat gedacht moet worden aan huidig vergunningvrije bouwwerken, maar andere categorieën zijn ook mogelijk. Zonder dat dat laatste wordt gelimiteerd en daarmee de weg open voor zeer vele categorieën. Het aanleggen van bedrijventerreinen kan dan bijvoorbeeld zo'n categorie zijn of het aanleggen van rijkswegen.

b. Planvergelijking

- Het kiezen voor een planvergelijking meer op basis van feiten dan van mogelijkheden, waarvoor in het wetsvoorstel gekozen wordt, lijkt een logische. Met betrekking tot de waardebeoordeling dient dat dan door getrokken te worden. De maximalisering van de oude planologie dient dan beperkt te blijven tot hetgeen er is (bouw en gebruik) of redelijkerwijs is te verwachten. Daarmee wordt meer aangesloten bij het begrip marktwaarde: de prijs die een redelijk handelend verkoper en redelijk handelend koper (met nog enige voorwaarden) overeenkomen.

- Het feit dat een nieuw omgevingsplan, waarin al ruimere, nadeliger of voordeliger bouw- en gebruiksregels zijn opgenomen, reeds vigeert ten tijde van het schadeveroorzakende besluit mag niet tot een na/voordeel leiden voor een eigenaar. Voor- en nadelen dienen te worden geëlimineerd.
- De werking bij cumulatie van opeenvolgende schadeveroorzakende besluiten/vergunningen kan zeer nadelig werken voor eigenaren en geeft zeer hoge uitvoeringskosten. Als (bij ontwikkeling van een woonwijk met particuliere kavels bijvoorbeeld) er per omgevingsvergunning een aanvraag moet worden ingediend en een deskundigencommissie aan de slag moet en er dan per aanvraag ook nog eens 5 % maatschappelijk risico van toepassing zou zijn, dan is er sprake van volstrekt onaanvaardbare werking, zowel in behandelkosten als uitkomst voor degene die schade lijdt.

c. Risicoaanvaarding

- Schaduwschade: Wij doen een dringend beroep om hiervoor een goede regeling te treffen. Het enkele voorgestelde feit dat versnelde procedures zullen leiden tot slechts een korte(re) periode dat sprake zal zijn van schaduwschade is onvoldoende. Allereerst omdat er geen enkele onderbouwing is van dit feit, de praktijk leert het tegendeel. Ten tweede is het voor een getroffen geen troost, laat staan genoegdoening dat zijn schade ongelukkig genoeg optrad in net die periode dat er wel sprake was van aantoonbare (forse) schade, maar dat helaas hij geen (tegenoetkoming in de) schadevergoeding ontvangt.
- Juist het uitgangspunt van ruimer, flexibel omgevingsplan met ruime kaders en nadere invulling naar gelang er door initiatiefnemers plannen worden ingediend (uitnodigingsplanologie) in combinatie met een uitvoeringstermijn van 10 jaar voor een omgevingsplan, maakt dat schaduwschade zich gedurende die lange periode voordoet of kan voordoen.
- Het onderscheid tussen de aankoop van een woning of een bedrijfsomroerende zaak is niet gemotiveerd en niet nodig. Het kan toch niet bedoeld zijn dat het (de schade) dan (volledig) dient te vallen onder ondernemersrisico.

d. Maatschappelijk risico

- Wij missen de aanleiding en toelichting om de huidige wetgeving op het punt van onderscheid in directe en indirecte planschade te wijzigen.
- Een vast percentage van in elk geval 5 % kan niet meer worden afgedaan als een (zeer) geringe schade of met een argument vanuit kostenefficiëntie, maar wordt gekwalificeerd als 'zwaar'. Hier wordt over het algemeen pas toegekomen bij de schadebeoordeling indien meerdere aspecten van een planologisch nadeliger situatie in het geding zijn. Bijvoorbeeld én uitzichtvermindering én privacy-aantasting én verminderde daglichttoetreding/schaduw hinder. Dat het (rechtmatig) toebrengen van een dergelijke schade voor rekening dient te blijven van de schadelijder is, ook in relatie tot het recht op eigendom en de onaantastbaarheid daar van, niet voorstelbaar.
- Bij de schadeveroorzakende besluiten zal er altijd sprake zijn van het dienen van een goede ruimtelijke ordening. Maar er is zeer wel een onderscheid te maken in die besluiten die op particulier initiatief ontstaan, waar ook sprake is van een in beginsel positieve grondexploitatie, en die welke van (semi)overheidswege ontstaan (dijkversterking, wegconstructie).
- Niet onderbouwd wordt waarom in het geval van particuliere initiatieven (met een winstoogmerk) schade, die in de omgeving daardoor geleden wordt, voor 5 % voor rekening dient te blijven van degene die de schade lijdt. Bij een schadeobject van € 400.000,00 gaat het dan om een schade van € 20.000,00, zeker geen gering bedrag.
- Er dient voorzien te worden in een anti-cumulatiebepaling van het maatschappelijk risico. Bijvoorbeeld binnen één omgevingsplan kan een aanvrager slechts één keer geconfronteerd worden met een aftrek voor maatschappelijk risico. In artikel 15.6, derde lid, is dit onvoldoende uitgewerkt.

e. Omgevingsplanactiviteitvergunning en bouwactiviteitvergunning

- Onduidelijk is hoe er om dient te worden gegaan met schadeveroorzakende besluiten: omgevingsplanactiviteitvergunning en bouwactiviteitvergunning, waarbij er sprake is van samenhang in project en uitvoering. Hoe past dit wel of niet in de limitatieve lijst en hoe wordt dit beoordeeld in relatie tot data van aanvraag vergunning, melding activiteit, ontstaan van de schade?