

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Den Helder, houdende regels over overeenkomsten nadeelcompensatie omgevingsplanactiviteiten en omgevingsplanwijzigingen (Beleidsregels inzake overeenkomsten nadeelcompensatie omgevingsplanactiviteiten en omgevingsplanwijzigingen Den Helder 2024)

Het college van de gemeente Den Helder;

gezien de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024;

gelet op het bepaalde in artikel 13.3c van de Omgevingswet;

BESLUIT:

De navolgende Beleidsregels inzake overeenkomsten nadeelcompensatie omgevingsplanactiviteiten en omgevingsplanwijzigingen Den Helder 2024 vast te stellen:

Beleidsregels inzake overeenkomsten nadeelcompensatie omgevingsplanafwijkingen en omgevingsplanwijzigingen Den Helder 2024

Inleiding

De realisatie van een bouwplan of project op grond van of in afwijking van het omgevingsplan, kan leiden tot schade voor derden. Voor deze schade is in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de Omgevingswet voorzien in een regeling voor 'nadeelcompensatie', zoals uiteengezet in Titel 4.5 Awb.

De oorzaken van schade zijn geregeld in artikel 15.1 van de Omgevingswet. Een regel in het omgevingsplan die rechtstreekse rechten of verplichtingen voor burgers en bedrijven bevat kan een oorzaak zijn van schade (een algemene regel). Als een omgevingsplan regelt dat voor een activiteit een omgevingsvergunning nodig is, is niet het omgevingsplan de schadeoorzaak. Dat is in die situatie de omgevingsvergunning.

Het feit dat er mogelijk recht is op een schadevergoeding, betekent niet automatisch dat alle schade wordt vergoed. Het toekennen van nadeelcompensatie is een uitzondering op een hoofdregel. De hoofdregel is dat schade als gevolg van rechtmatig overheidshandelen in beginsel tot het normale maatschappelijke risico hoort. Gevallen waarin de schade niet geacht wordt uit te komen boven het normaal maatschappelijk risico zijn aangewezen in Artikel 2.29 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) op grond van artikel 15.7 lid 4 van de Omgevingswet.

In beginsel draagt de gemeente de verantwoordelijkheid voor de tegemoetkoming in de schade, maar het is mogelijk om deze verantwoordelijkheid over te dragen aan de aanvrager van de nieuwe planologische situatie via een overeenkomst voor nadeelcompensatie. Titel 4.5 Awb bevat niet de bevoegdheid om de schadevergoeding te verhalen op de initiatiefnemer die baat heeft bij een nieuwe ontwikkeling. Voor besluiten in de fysieke leefomgeving is het echter mogelijk dat de kosten die zijn gemoeid met de vergoeding van nadeelcompensatie geheel of gedeeltelijk wel op de initiatiefnemer kunnen worden verhaald. Artikel 13.3c van de Omgevingswet is de wettelijke grondslag voor het sluiten van een dergelijke overeenkomst. Deze regeling biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om de kosten redelijk te verdelen, afhankelijk van de mate waarin de vergoeding toe te rekenen is aan de activiteit van de initiatiefnemer en zijn belang bij de nieuwe ontwikkeling die schade veroorzaakt, ongeacht of het bevoegd gezag instemt met deze ontwikkeling op eigen initiatief of op verzoek van de initiatiefnemer.

Deze nota heeft tot doel duidelijkheid, rechtszekerheid en rechtsgelijkheid te bieden met betrekking tot schadeovereenkomsten zoals bedoeld in artikel 13.3c van de Omgevingswet voor projecten of activiteiten op grond of in afwijking van het omgevingsplan in de gemeente Den Helder. Het is belangrijk op te

merken dat de gemeente Den Helder een procedureverordening hanteert voor de behandeling van verzoeken om tegemoetkoming in de schade, zoals vastgesteld door de gemeenteraad in 2022.

Artikel 1 Toepassing beleidsregels

De in deze nota vastgelegde beleidsregels worden toegepast op het moment dat er een verzoek om afwijken van het omgevingsplan dan wel tot wijziging van een omgevingsplan binnenkomt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij het aanvragen om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, maar ook bij aanvragen om het gebruik van panden te wijzigen. De beleidsregels worden toegepast voordat een positief besluit over het verzoek wordt genomen. Bij een negatief besluit op het verzoek om afwijking of wijziging van het omgevingsplan dat gebaseerd is op overige (inhoudelijke) gronden komt het afsluiten van een schadeovereenkomst uiteraard niet aan de orde.

Artikel 2 Beleidsregels

De beleidsregels die ten aanzien van het verhaal van nadeelcompensatie bij activiteiten op grond of in afwijking van het omgevingsplan de tegemoetkoming in de schade op grond van wetgeving zijn te ontwikkelen, en door de gemeente Den Helder worden toegepast, zijn als volgt:

Artikel 2.1 Binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) (artikel 5.1 onder a Ow):

Binnenplanse omgevingsplanactiviteiten (OPA) zijn de activiteiten waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten en die niet in strijd zijn met het omgevingsplan. Een OPA is in het algemeen van ondergeschikte aard, bestaande uit uitbreidingen van gebouwen zoals aanbouwen, dakkapellen, dakopbouwen of soortgelijke uitbreidingen. De kans op een succesvolle nadeelcompensatieclaim is in dit soort gevallen klein en in deze gevallen weegt de te besteden (extra) tijd niet op tegen het minimale risico dat de gemeente een schadevergoeding zal moeten uitkeren. Voor deze OPA's hoeven geen nadeelcompensatieovereenkomsten afgesloten te worden.

Uitgezonderd hierop zijn OPA's die aanzienlijke gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving en/of waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben, zoals bijvoorbeeld de realisatie van de tweede dienstwoning of het vergroten van een agrarisch bouwblok van 1 Ha naar 1,5 Ha. Voor die OPA-aanvragen moet wel een nadeelcompensatieovereenkomst worden afgesloten.

Artikel 2.2 Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) (Bijlage Ow):

Buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's) zijn activiteiten die een omgevingsvergunning vereisen én in strijd zijn met het omgevingsplan. Indien de activiteit leidt tot een situatie waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties kan alsnog een omgevingsvergunning worden verleend. Als bijvoorbeeld de functie wonen (gebruiksverandering) wordt toegestaan dan zal een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moeten worden aangetoond. Hiertoe is onderzoek naar milieu- en omgevingseffecten nodig.

Een zorgvuldige belangenafweging moet worden gemaakt van alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving, zoals bodem, omgeving etc.

In alle gevallen zal een nadeelcompensatieovereenkomst afgesloten moeten worden, tenzij er een anterieure overeenkomst over kostenverhaal is gesloten, waarin de kosten van nadeelcompensatie zijn meegenomen. In een dergelijk geval is een afzonderlijke overeenkomst over nadeelcompensatie niet meer nodig.

Artikel 2.3 Tijdelijke afwijking:

De tijdelijke omgevingsplanactiviteiten zijn van verschillende aard en uiteenlopende ingrijpendheid. Omgevingsvergunningen voor OPA's en BOPA's kunnen op grond van de Omgevingswet voor een bepaalde periode worden verleend. Deze periode kan kort zijn (zoals enkele maanden of jaren) maar ook langdurig(er) (bijvoorbeeld een periode van 10, 20 jaar of nog langer). Het enkele feit dat een omgevingsvergunning niet voor onbepaalde tijd geldt betekent daarom nog niet dat deze vergunning niet kan leiden tot schade voor derden.

Uitgangspunt is daarom dat als voor een omgevingsvergunning voor een OPA of BOPA op grond van artikel 2.1 en 2.2 van deze beleidsregels een nadeelcompensatieovereenkomst is vereist, dit vereiste van dienovereenkomstige toepassing is als deze omgevingsvergunning slechts voor een bepaalde tijd wordt verleend. Een uitzondering hierop is een omgevingsvergunning voor een OPA of BOPA die voor een dusdanig korte, tijdelijke periode wordt verleend dat op voorhand kan worden aangenomen dat er geen risico op het toekenning van nadeelcompensatie bestaat. In dat geval kan worden afgezien van

het vereiste dat voor het verlenen van deze omgevingsvergunning een nadeelcompensatieovereenkomst nodig is.

Artikel 2.4 Wijziging omgevingsplan:

Als voor een bepaalde ontwikkeling op verzoek een wijziging van het omgevingsplan in procedure worden gebracht, wordt met de verzoeker een nadeelcompensatieovereenkomst afgesloten. Het gaat dan uitsluitend om een omgevingsplanwijziging:

- a) op grond waarvan een nieuwe activiteit direct mogelijk wordt gemaakt via algemene regels. Hiervoor geldt na vaststelling van de omgevingsplanwijziging dus geen nader toestemmingsver-eiste meer in de vorm van een omgevingsvergunning;
- b) deze nieuwe activiteit aanzienlijke gevolgen heeft of kan hebben voor de fysieke leefomgeving en/of waartegen naar verwachting verschillende belanghebbenden bedenkingen zullen hebben. Voor een omgevingsplanwijziging die, ten opzichte van de geldende planregeling, slechts voorziet in een kleine aanpassing van de bouw- of gebruiksmogelijkheden geldt dat het risico op toekenning van nadeelcompensatie over het algemeen klein zal zijn.

Voor een omgevingsplanwijziging die voorziet in het toestaan van een nieuwe activiteit via een BOPA geldt dat de mogelijkheid van het verhaal van de kosten van nadeelcompensatie wordt geregeld zoals aangegeven in artikel 2.1 van deze beleidsregels.

Dit artikel is verder niet van toepassing op een omgevingsplanwijziging waarvoor op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet en 8.13 van het Omgevingsbesluit kostenverhaal moet plaatsvinden. Voor die planwijzigingen zal er een anterieure overeenkomst over kostenverhaal worden gesloten of zal er publiekrechtelijk kostenverhaal plaatsvinden. In die anterieure overeenkomst of dat publiekrechtelijke kostenverhaal zijn de kosten van nadeelcompensatie al meegenomen. In een dergelijk geval is een afzonderlijke overeenkomst over nadeelcompensatie niet meer nodig.

Artikel 2.5 Overige planologische maatregelen:

In gevallen waarin deze beleidsregels niet expliciet voorzien, zal per geval een afweging worden gemaakt of er een reden is een nadeelcompensatieovereenkomst af te sluiten.

Artikel 3 Procedure nadeelcompensatieovereenkomsten:

Een initiatiefnemer van een aanvraag om een omgevingsvergunning die in strijd is met het omgevingsplan zal (op basis van de mogelijkheid daartoe, neergelegd in artikel 13.3c Omgevingswet) met de gemeente een nadeelcompensatieovereenkomst (met verrekening achteraf) moeten afsluiten, zodat eventuele kosten van nadeelcompensatie kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer. Een indieningsvereiste voor de omgevingsvergunning is het sluiten van deze overeenkomst niet. Indien verzoeker echter niet bereid is om een overeenkomst tegemoetkoming in de schade met de gemeente Den Helder te sluiten, kan dit gevolgen hebben voor de economische uitvoerbaarheid van het plan/project. Als de economische uitvoerbaarheid niet goed kan worden aangetoond, kan het verzoek niet worden ingewilligd. Dit betekent dat in het geval de aanvrager van de planologische verandering de schadeovereenkomst niet (vooraf) ondertekent, de economische uitvoerbaarheid onzeker is en dat om die reden geen medewerking wordt verleend aan de gevraagde activiteit en zal de omgevingsvergunning dan wel het verzoek tot wijziging van het omgevingsplan moeten worden geweigerd.

Artikel 4 Inherente afwijkingsbevoegdheid:

Burgemeester en wethouders kunnen op grond van art. 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht in onvoorziene of bijzondere omstandigheden gemotiveerd afwijken van deze regels.

Artikel 5 Inwerkingtreding.

1. Deze beleidsregels treden in werking op 1 januari 2024 of daags na hun bekendmaking.
2. De beleidsregels inzake planschadeovereenkomsten vastgesteld op 18 juni 2013 worden ingetrokken.

Artikel 6 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als "Beleidsregels inzake overeenkomsten nadeelcompensatie omgevingsplanactiviteiten en omgevingsplanwijzigingen Den Helder 2024".

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 19 december 2023.

Het college van de gemeente Den Helder,

Burgemeester,

Secretaris,