

Bluebirds in the Backyard
 t.a.v. [REDACTED]
 Wijnstraat 153
 3311 RH DORDRECHT

Uw brief van	Verzenddatum	26 juni 2019	
Uw kenmerk			
Reactie op	Zaaknummer	Z-19-352085	
Onderwerp	Ons kenmerk	D-19-1909082	(Gelieve bij correspondentie dit nummer te vermelden)
	Behandeld door	[REDACTED]	

verzoek om planschade-afwentelingsovereenkomst
 Wijnstraat 153 te Dordrecht

Geachte [REDACTED],

U heeft een omgevingsvergunning aangevraagd. Wij hebben uw aanvraag op 24 april 2019 ontvangen. Uw aanvraag gaat over Wijnstraat 153 te Dordrecht. Wij hebben deze geregistreerd onder nummer Z-19-352085, met omschrijving "wijzigen gebruik van deel van het pand voor detailhandel".

Met deze brief informeren wij u over de behandeling van uw aanvraag.

Beoordeling aanvraag

Uw aanvraag hebben wij getoetst aan de ruimtelijke regels, zoals het bestemmingsplan. Uw aanvraag voldoet niet aan het bestemmingsplan. Dit heeft u in een eerdere brief kunnen lezen. De omgevingsvergunning mogen wij niet aan u verlenen tenzij wij afwijken van het bestemmingsplan. Afwijken is mogelijk. Daarvoor is wel een afwijkingsprocedure (planologische maatregel) nodig. Dit is de afwijkingsprocedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op dit moment wordt nog onderzocht of wij de afwijkingsprocedure kunnen starten. Toch vragen wij u alvast om een planschadeovereenkomst met ons af te sluiten. Dit is namelijk één van de voorwaarden.

Planschadeovereenkomst

Er kan recht op planschade ontstaan wanneer wij afwijken van het bestemmingsplan. Onder planschade verstaan wij: de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de voor uw plan of project benodigde planologische maatregel.

Met deze overeenkomst verklaart u zich bereid om die planschade volledig aan de gemeente te compenseren. Het aangaan van zo'n overeenkomst is standaard binnen onze gemeente. Dit zegt niets over de kans op het ontstaan van planschade. Meer informatie hierover leest u in de bijlage.

Bijgaand treft u de planschadeovereenkomst in tweevoud aan. Wij vragen u om deze overeenkomsten te ondertekenen en aan ons terug te sturen. De door u ondertekende overeenkomsten voorzien wij dan van onze handtekening. U ontvangt daarna één volledig ondertekende overeenkomst van ons terug.

De voor uw plan benodigde afwijkingsprocedure starten wij dan zodra dat mogelijk is.

Kosten

U betaalt voor deze afwijkingsprocedure extra kosten. U kunt dit nalezen in de Legesverordening.

Heeft u nog vragen?

Neemt u dan contact op met [REDACTED], telefoonnummer (078) 770 [REDACTED] of
emailadres [REDACTED]@ozhz.nl.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Dordrecht,
namens dezen,

Unit Regulering Bouw en Brandveiligheid van de Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid

Deze brief is digitaal vastgesteld en is daarom niet ondertekend.

- Bijlage:
- Planschadeverhaalovereenkomst in **tweevoud** (Bijlage A)
 - Toelichting op planschadeverhaalovereenkomst (Bijlage B)
 - Antwoord envelop

Bijlage A

PLANSCHADEVERHAALSOVEREENKOMST

1) De ondergetekenden,

Senior sectormanager

de publiekrechtelijke rechtspersoon gemeente Dordrecht, kantoorhoudende Spuiboulevard 300, 3311 GR Dordrecht, te dezen vertegenwoordigd door [REDACTED], clustermanager van de gemeente Dordrecht, daartoe ingevolge het bepaalde in artikel 171 lid 2 van de Gemeentewet krachtens volmacht d.d. 19 december 2017 aangewezen door de Burgemeester van Dordrecht en krachtens het "Algemeen mandaatbesluit Dordrecht", vastgesteld bij besluit van het college van Burgemeester en wethouders van Dordrecht op 19 december 2017 (met kenmerk 1984537), bevoegd tot het aangaan van deze overeenkomst,

a. hierna te noemen de Gemeente;

2) Bedrijf: Bluebirds in the Backyard

Naam: [REDACTED]

Adres: Wijnstraat 153

Postcode: 3311BV

Woonplaats: Dordrecht

Zaaknummer: Z-19-352085

Hoedanigheid: Aanvrager omgevingsvergunning, verzoeker

a. hierna te noemen: Verzoeker,

In aanmerking nemende:

A) dat de verzoeker bij de gemeente een verzoek om omgevingsvergunning heeft ingediend:

- adres perceel: Wijnstraat 153 te Dordrecht

- omschrijving bouwplan: wijzigen gebruik van deel van het pand voor detailhandel

B) dat dit bouwplan slechts dan niet in strijd is met het geldende bestemmingsplan:

- Historische Binnenstad

indien een planologische maatregel in de vorm van een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan) wordt verleend;

C) dat de gemeente pas kan besluiten tot een afwijking van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening, de vereiste belangenafweging zich niet tegen het verlenen van een dergelijke ontheffing verzet en de ontheffing economisch uitvoerbaar is;

- D) dat het verzoek is aangemerkt als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c. juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- E) dat er evenwel uit een afwijking van het bestemmingsplan schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 Wro, terwijl daarvoor door de gemeente geen middelen zullen worden gereserveerd, om welke reden er bij de gemeente gereede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van deze planologische maatregel;
- F) dat de gemeente bereid is de planologische maatregel, zoals deze door de verzoeker is verzocht, verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van deze maatregel de daaruit voortvloeiende voor tegemoetkoming in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente zal compenseren, zoals bepaald in artikel 6.4a eerste lid Wro;
- G) dat de gemeente een "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade" heeft vastgesteld op grond waarvan de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling en beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade.

Komen overeen als volgt:

Artikel 1

In deze overeenkomst wordt onder de navolgende begrippen verstaan:

- a. verzoek: het verzoek om een planologische maatregel;
- b. planschade: schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening;
- c. aanvraag: een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade.

Artikel 2

De gemeente zal, indien alle benodigde gegevens door verzoeker zijn aangeleverd, conform de wettelijke termijnen die daar voor gelden, de planologische maatregel, zoals deze door de verzoeker is verzocht en door de gemeente nader is en wordt vormgegeven in procedure brengen.

Artikel 3

Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de planologische maatregel zoals de door de verzoeker is verzocht, of alsnog te weigeren deze planologische maatregel te treffen.

Artikel 4

De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro, die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van de aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade".

Artikel 5

De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade die onherroepelijk voor tegemoetkoming door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt.

Artikel 6

De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke toekenning van een tegemoetkoming in planschade, die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek door de gemeente wordt vastgesteld, respectievelijk verleend en in werking treedt, het bedrag van de toegekende tegemoetkoming schriftelijk aan de verzoeker meedelen.

Artikel 7

Ter uitvoering van het in artikel 5 bepaalde verplicht verzoeker zorg te dragen voor terugbetaling van het betaalde bedrag aan schadevergoeding met inbegrip van de samengestelde wettelijke rente voor niet-handelstransacties, aan de gemeente binnen 30 dagen nadat de gemeente aan verzoeker de hoogte van de schadevergoeding heeft meegedeeld. Verzoeker verplicht zich aan een dergelijke vraag gevolg te geven.

Artikel 8

Deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de planologische maatregel zoals de door de verzoeker is verzocht, niet wordt vastgesteld, wordt vernietigd, niet wordt verleend respectievelijk niet in werking treedt.

Artikel 9

Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden. De gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.

Artikel 10

Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend te Dordrecht d.d. .. - .. -

Gemeente Dordrecht,

Verzoeker:

Bijlage B

Doel

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) vormen binnenplanse ontheffingen een basis voor planschade. De gemeente zal deze planschade afwentelen op de veroorzaker via een planschadeafwentelingsovereenkomst.

Doel van deze toelichting is duidelijk te maken waarom een planschadeafwentelingsovereenkomst nodig is en wat de risico's daarvan zijn.

Veranderingen als gevolg van nieuwe wetgeving

Op basis van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening waren vrijstellingsbesluiten en tijdelijke vrijstellingsbesluiten (op basis van art. 19 en art. 17 WRO), waarmee vrijstelling werd verleend van de bepalingen van een geldend bestemmingsplan, al een grond voor planschade.

Belanghebbenden, zoals omwonenden, die door het verlenen van deze vrijstellingen de waarde van hun onroerend goed af zagen nemen, konden vergoeding van deze waardedaling vragen bij de gemeente; de zogenaamde planschadevergoeding.

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op 1 juli 2008 zijn meer oorzaken voor planschade aan de wet toegevoegd. Een van de belangrijkste is de binnenplanse ontheffing; dat is een ontheffingsmogelijkheid, die in het bestemmingsplan zelf wordt genoemd. In de oude wettelijke regeling kon geen verzoek om planschade als gevolg van een binnenplanse ontheffing worden ingediend. Van deze ontheffings-mogelijkheid werd veel gebruik gemaakt. Vaak werd door een aanvrager van een bouwvergunning op voorhand al uitgegaan van de gedachte dat een binnenplanse ontheffing door de gemeente werd verleend, terwijl de dergelijke ontheffing eigenlijk een uitzondering zou moeten zijn.

Afwenteling risico op de veroorzaker

Doordat een binnenplanse ontheffing nu wel een grond is, waarop een belanghebbende een beroep om schadevergoeding bij de gemeente kan baseren, kan het verlenen van een binnenplanse ontheffing de gemeente in de huidige situatie geld kosten. Hierdoor wordt door de gemeente meer kritisch naar het verlenen van een dergelijke ontheffing gekeken. De regeling in het bestemmingsplan (zonder ontheffing) moet uitgangspunt zijn. Voor het bieden van "extra" bouw- of gebruiksmogelijkheden, waarvoor een binnenplanse ontheffing nodig is, kan en wil het gemeentebestuur geen gelden reserveren. Dat betekent dat degene, die een binnenplanse ontheffing wenst daar ook het financiële risico voor moet dragen.

Dat kan door de eventuele planschade op de "veroorzaker" (de aanvrager van de ontheffing of diens opdrachtgever) te verhalen. Om het kostenverhaal formeel te regelen dient de aanvrager of diens opdrachtgever een planschadeafwentelingsovereenkomst met de gemeente af te sluiten. Dat is in feite een overeenkomst, waarbij degene die van een ontheffing profiteert, zich bereid verklaart de eventuele planschade als gevolg van die ontheffing, die de gemeente aan eventuele planschadeverzoekers uit moet keren, te vergoeden. Zonder een dergelijke afwentelingsovereenkomst is het verlenen van een ontheffing economisch niet haalbaar en moet de gemeente de ontheffing weigeren.

Risico's voor de veroorzaker

Het sluiten van een planschadeafwentelingsovereenkomst brengt voor de veroorzaker (dus de aanvrager van de ontheffing of diens opdrachtgever) van de planschade risico's met zich mee. Zonder daarmee compleet te zijn, kunnen de volgende risico's worden genoemd:

- Planschade kan gedurende een periode van 5 jaar na het verlenen van de ontheffing bij de gemeente worden gevraagd. In de meeste gevallen is het bouwwerk, waarop de ontheffing betrekking heeft, dan al lang gerealiseerd en houdt de bouwer geen rekening meer met de financiële gevolgen van planschade. Als die planschade echter binnen een periode van 5 jaar wordt aangevraagd en door de gemeente wordt toegekend, zal hij deze planschade toch aan de gemeente moeten vergoeden.
- Bij de gemeente is uiteraard niet vooraf bekend of en zo ja hoeveel personen een verzoek om planschade zullen indienen. Evenmin is bekend hoe de onafhankelijke planschadeadviseur omtrent verzoeken om planschade zal adviseren, met andere woorden, om welk bedrag de planschade gaat. Ogenschijnlijk kleine afwijkingen van het bestemmingsplan kunnen soms tot aanzienlijke planschadebedragen van duizenden euro's leiden. Voor een deel kan de veroorzaker deze risico's inschatten door een planschaderisicoanalyse door een gespecialiseerd bureau te laten maken. Maar dat biedt uiteraard geen garantie dat de door de gemeente in te schakelen planschadeadviseur dezelfde conclusies als de opsteller van de planschaderisicoanalyse trekt.
- Er kan een risico ontstaan bij verkoop van het onroerend goed binnen een periode van 5 jaar na het verlenen van de ontheffing. Het is denkbaar dat wanneer het pand al verkocht is er toch nog een planschadeverzoek binnen deze periode wordt ingediend en toegekend. Als de ondertekenaar van de afwentelingsovereenkomst hier bij de verkoop van zijn onroerend goed geen afspraken met de koper over heeft gemaakt en bij de notaris heeft vastgelegd, komt de planschade voor zijn rekening; ook als hij geen eigenaar meer is. Voor de gemeente is hij immers de contractpartij die zich verplicht heeft op de planschade terug te betalen.

Het risico van een planschadeafwentelingsovereenkomst moet niet worden onderschat. Als dit risico voor de veroorzaker niet acceptabel is, is het aan te bevelen een plan te ontwikkelen dat geen ontheffing nodig heeft.