

# 'Planschade' in de Omgevingswet

Luuk Gerritsen & Merel Copier

# Inhoud

Doelen

Verhouding tot afdeling 4.5 Awb

Reikwijdte

Verleggen moment van schadevergoeding

Actieve risicoaanvaarding

Passieve risicoaanvaarding

Vast forfait indirecte schade

# Doelen

- Regeling die aansluit op de doelen en uitgangspunten van de Omgevingswet
  - Wegnemen belemmeringen globale plannen
  - Realistische schadevergoeding
  - Duidelijkheid verschaffen aan bestuur en burger/bedrijf

# Verhouding tot afd. 4.5 Awb

- Nadeelcompensatie zal geregeld worden in hoofdstuk 15 Ow
- Afd. 4.5 Awb zal voorafgaand aan of gelijktijdig met de Omgevingswet in werking treden
- Hoofdstuk 15 vult afd. 4.5 Awb aan en gaat voor (lex specialis)
- Maar afd. 4.5 Awb dient uitdrukkelijk in samenhang met hoofdstuk 15 Ow gezien te worden (zie ook art. 15.1 lid 1 Ow)

# Reikwijdte (schadeoorzaken)

## Artikel 15.1 Ow

- a. een peilbesluit als bedoeld in artikel 2.41
- b. een in een programma opgenomen beschrijving van een activiteit als gevolg waarvan de activiteit is toegestaan,
- c. een regel in het omgevingsplan, als het gaat om een regel als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid,
- d. een regel in een waterschapsverordening, als het gaat om een regel als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid,
- e. een regel in een omgevingsverordening, als het gaat om een regel als bedoeld in artikel 4.1, eerste lid,
- f. een regel in een algemene maatregel van bestuur, als het gaat om een regel als bedoeld in artikel 4.3,
- g. een maatwerkvoorschrift,
- h. een toestemming om een gelijkwaardige maatregel te treffen als bedoeld in artikel 4.7, eerste lid,
- i. een omgevingsvergunning,
- j. een projectbesluit,
- k. een beslissing tot het treffen van maatregelen als bedoeld in artikel 19.4,
- l. een beslissing tot het treffen van maatregelen als bedoeld in artikel 19.5,
- m. een maatregel als bedoeld in artikel 19.15.

# Reikwijdte (schadeoorzaken) (I)

## Artikel 15.1 Ow

- Aanwijzing schadeoorzaken in art. 15.1 Ow is limitatief en exclusief
- Rechtmatige overheidshandelingen die rechten of verplichtingen voor burgers of bedrijven kunnen bevatten, of die rechtstreeks gevolgen voor hen kunnen door wijziging van de fysieke leefomgeving (getrapte besluitvormingsproces in de Omgevingswet)

# Verleggen moment van schadevergoeding

- Verleggen moment van schadevergoeding bij omgevingsvergunningplicht
  - Ingegeven door verbrede reikwijdte omgevingsplan met open normen en koppeling beleidsregels
  - Vaststelling van de schade zal zich, meer dan nu het geval is, richten op de feitelijke situatie
- Omgevingsvergunning is het schadeveroorzakend besluit (art. 15.1 lid 2 Ow)

# Verleggen moment van schadevergoeding (I)

- Is het omgevingsplan in de volgende situaties het schadeveroorzakende besluit?
  1. Het omgevingsplan maakt na verlening van een omgevingsvergunning een flatgebouw naast perceel X mogelijk.
  2. In het omgevingsplan wordt het gebruik als detailhandel wegbestemd.
  3. In een omgevingsplan is een verbod opgenomen om zonder omgevingsvergunning bepaalde, eerder vergunningsvrije, werkzaamheden uit te voeren.



# Verleggen moment van schadevergoeding (II)

- Schadebepaling (art. 15.3 Ow)
  - Vergelijking van de waarde onmiddellijk voor en na het tijdstip waarop het bevoegd gezag mededeling heeft gedaan van de omgevingsvergunning (art. 15.3 lid 1 Ow)
  - Legaliserende omgevingsvergunning
  - Enkel van toepassing op indirecte schade (art. 15.3 lid 2 Ow)
- Voorbeeld: schadebepaling indien de aanvraag omgevingsvergunning voor het flatgebouw wordt verleend.

# Verleggen moment van schadevergoeding (III)

- Ook doorschuiven indien geen omgevingsvergunning is vereist
- Als geen omgevingsvergunning vereist is: verzoek als over het verrichten van de activiteit informatie is verstrekt en daarvan door het bevoegd gezag is kennisgegeven of als met de activiteit is begonnen (art. 15.4 lid 1 Ow)
  - Vergelijking van de waarde onmiddellijk voor en na kennisgeving of (bij gebreke aan verstrekte informatie) tijdstip waarop met de activiteit is begonnen (art. 15.4 lid 2 Ow)
  - Enkel van toepassing op indirecte schade (art. 15.4 lid 4 Ow)
- Voorbeeld: Het is op grond van het omgevingsplan mogelijk het gebruik van een woning te wijzigen in een tandartsenpraktijk. Wanneer kan het verzoek worden ingediend? Hoe wordt de schade bepaald?

# Actieve risicoaanvaarding

- Hoofdregel: art. 4:126 lid 2 Awb
- Art. 15.5 Ow bevat in aanvulling op de Awb een regeling voor gevallen waarbij het schadevergoedingsmoment wordt verlegd
- De koper heeft het risico *niet* aanvaard als hij aankoopt na vaststelling van het omgevingsplan
- Recht op schadevergoeding blijft behouden en gaat van verkoper over op koper

# Actieve risicoaanvaarding (I)

- Kan aan X in de volgende situatie actieve risicoaanvaarding tegengeworpen worden?
  - X koopt een woning op het moment dat reeds een omgevingsplan is vastgesteld dat voorziet in een centrumontwikkeling in de omgeving van de woning. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor de realisatie van een winkelcentrum.

# Passieve risicoaanvaarding

- Art. 15.6 Ow
- Tegenwerpen passieve risicoaanvaarding als:
  - Ten minste een jaar voorafgaand aan wijziging is door het bevoegd gezag van het voornemen daartoe kennisgegeven i.o.m. art. 3:12 Awb
  - Gedurende drie jaar onmiddellijk voorafgaand aan die kennisgeving geen activiteit is verricht die in overeenstemming is met de regels in het omgevingsplan/omgevingsvergunning
  - Vanaf het tijdstip van de kennisgeving tot het tijdstip van de wijziging geen activiteit is verricht

# Passieve risicoaanvaarding (I)

- Kan in de volgende situatie passieve risicoaanvaarding worden tegengeworpen?
  - Pand wordt gebruikt als winkel. In 2022 wordt dit gebruik gestaakt. In 2024 wordt van het voornemen het omgevingsplan te wijzigen waarin het gebruik als winkel wordt wegbestemd kennisgegeven. In 2026 wordt het omgevingsplan vastgesteld.

# Vast forfait indirecte schade

- Art. 15.7 Ow: 5% van de waarde van de onroerende zaak behoort tot het normale maatschappelijke risico
- *Vast* forfait: geen verhoging/verlaging mogelijk
- Voorspelbaarheid en gelijke toepassing
- Alleen van toepassing op indirecte schade
- Anticumulatieregeling (art. 15.7 lid 2 en 3 Ow)

# Anticumulatieregeling

- Op grond van het omgevingsplan kan naast de woning van X een woonwijk bestaande uit 25 woningen worden gerealiseerd
- Gedurende vijf jaar worden per jaar 5 separate omgevingsvergunningen voor de bouw van één woning verleend
- Hoe zit het met het forfait?



Contact

Merel Copier

024 – 382 84 95

[m.copier@hekkelman.nl](mailto:m.copier@hekkelman.nl)

Luuk Gerritsen

024 - 382 83 13

[l.gerritsen@hekkelman.nl](mailto:l.gerritsen@hekkelman.nl)

