



> Charles Termaat

Van Iersel Luchtman N.V.
Kantoor Breda
Wilhelminapark 15
Postbus 4810
4803 EV Breda

Tel. +31 (0)88 90 80 800
Fax. +31 (0)88 90 80 600
www.vil.nl

**VANIERSEL
LUCHTMAN
ADVOCATEN**

Planschade in de Omgevingswet en de belangrijkste gevolgen daarvan

De Omgevingswet is vorig jaar in het Staatsblad gepubliceerd. In hoofdstuk 15 daarvan is het onderwerp schade gereserveerd. Eigenlijk zou de nieuwe Omgevingswet in 2019 in werking treden, maar dit is inmiddels later voorzien.

Begin dit jaar is de consultatieversie van de Invoeringswet Omgevingswet gepubliceerd. Daarin worden de contouren van het nieuwe schaderecht duidelijk. De regeling omtrent de vergoeding van de schade in de nieuwe Omgevingswet bevat belangrijke verschillen, ten opzichte van de huidige regeling omtrent planschade. Hieronder noem ik de belangrijkste gevolgen.

Planologische vergelijking wordt feitelijke vergelijking

In het huidige recht wordt een planschadeclaim nog beoordeeld op basis van een vergelijking van opeenvolgende planologische regimes. Hierbij wordt een vergelijking gemaakt van de maximale planologische mogelijkheden binnen deze opeenvolgende planologische regimes, zelfs als deze planologische mogelijkheden feitelijk niet worden benut. In het huidige recht is hierbij dus niet de feitelijke situatie, maar de theoretisch maximaal mogelijke planologische situatie van belang. Dit wordt straks wezenlijk anders.

Uit de Invoeringswet Omgevingswet blijkt namelijk het volgende. Straks is het pas mogelijk om een verzoek tot schade in te dienen, nadat de omgevingsvergunning voor de activiteit is verleend. Of als voor een activiteit geen omgevingsvergunning is vereist, de schadeveroorzakende activiteit is gemeld of zodra de schadeveroorzakende gebeurtenis is begonnen. Daarbij zal de oude feitelijke situatie worden vergeleken, met hetgeen op basis van een verleende omgevingsvergunning feitelijk mogelijk wordt gemaakt. Dan zal dus niet meer langer de theoretisch maximaal mogelijke planologische situatie, maar de feitelijke situatie van belang zijn. Deze ingrijpende verandering pleit dus voor de indiening van een verzoek tot tegemoetkoming in planschade vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Hoger percentage normaal maatschappelijk risico (nmr)

Een andere belangrijke verandering is dat in de huidige regelgeving momenteel nog een drempel geldt van minimaal 2% van de waardevermindering van de onroerende zaak, vanwege het nmr. Uit de rechtspraak blijkt overigens dat in enkele gevallen hiervoor al een drempel van 5% geldt, zoals bijvoorbeeld bij

bouwen binnen de bebouwde kom (inbreiding), maar dus niet altijd.

Uit de Invoeringswet Omgevingswet blijkt dat hiervoor straks in alle gevallen een drempel van minimaal 5% zal gaan gelden. Het woord "minimaal" duidt erop dat straks in de nieuwe Omgevingswet dus ook uit zou kunnen worden gegaan van een hoger percentage dan 5% voor wat betreft het nmr.

Ook deze wezenlijke verandering pleit dus voor de indiening van een verzoek tot tegemoetkoming in planschade vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet.

Wilt u meer weten over planschade? Niet alleen zoals die wordt beoordeeld in het huidige recht, maar ook zoals die straks zal worden beoordeeld in de nieuwe Omgevingswet, dan zijn de specialisten van Van Iersel Luchtman Advocaten u graag van dienst.

Voor meer informatie:
mr. V.J.G.M. (Charles) Termaat
c.termaat@vil.nl



Op de hoogte blijven van de laatste juridische ontwikkelingen?

Volg ons via LinkedIn en/of Twitter.

Van Iersel Luchtman is actief in diverse branches. Een aantal van onze specialisten hebben zich verenigd in:



food



recycling



retail



zorg