



## DE (CONTOUREN VAN) PLANSCHADE EN NADEELCOMPENSATIE IN DE NIEUWE OMGEVINGSWET

MR. ANGELA COPPELMANS

**GEPUBLICEERD: 31 MEI 2016**

Planschade is momenteel geregeld in (afdeling 6.1 van) de Wro en voor nadeelcompensatie gelden – zolang art. 4:126 van de Awb nog niet in werking is getreden – regelingen in tal van bijzondere formele wetten (zoals artikel 26 Ontgrondingenwet, artikel 7.14 Waterwet, artikelen 15.20 en 15.21 Wet Milieubeheer), of in nadeelcompensatieregelingen van bestuursorganen of – als ultimum remedium – via de jurisprudentie op grond van artikel 3:4, tweede lid Awb (evenredigheid).

De minister van I&M heeft bij brief van 19 mei 2016 aan de Tweede Kamer geschetst hoe planschade en nadeelcompensatie in de Omgevingswet zullen worden geregeld. De minister is voornemens om een aantal wijzigingen door te voeren ten opzichte van de huidige regeling en praktijk, waardoor de aanspraak op compensatie (verder) beperkt gaat worden.

## Wijzigingen planschade nader bezien

Het nieuwe stelsel van de Omgevingswet is onder meer gebaseerd op het eigen initiatief van eigenaren en gebruikers van de ruimte (uitnodigingsplanologie) en de behoefte aan doelmatig ruimtegebruik (organische gebiedsontwikkeling). De minister wil in aansluiting op deze wijzigingen in het nieuwe stelsel van de Omgevingswet de vergoeding van planschade beperken tot die gevallen waarin bovenmatige schade is geleden. Hierbij denkt zij aan de invoering van een forfait van 5% van de waarde van een onroerende zaak op de peildatum (de datum waarop het gewijzigde plan in werking is getreden). Schade die niet meer beloopt dan 5% van de waarde van een onroerende zaak valt binnen het normale maatschappelijke risico en wordt niet vergoed. Niet duidelijk is of dit forfait beperkt zal zijn tot schade als gevolg van ontwikkelingen die in de lijn van de verwachtingen liggen – waarbij de minister als voorbeelden noemt: kustversterking, infrastructuur voor energie en vervoer, en de inbreiding en transformatie van woon- en werkgebieden – of dat het forfait algemene werking krijgt. Verder komt er een wettelijke grondslag om onbenutte functies weg te bestemmen zonder dat daarbij of daardoor een recht op schadevergoeding ontstaat. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de regeling van artikel 7c achtste lid van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Vereist is dan wel dat (a) de herziening ten minste drie jaar voor de vaststelling van het bestemmingsplan is aangekondigd, (b) dat van de voorgenomen herziening kennis is gegeven aan de eigenaren in het gebied, en (c) dat gedurende deze termijn van drie jaren de mogelijkheid in stand is

### SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

### CONTACTGEGEVENS

**De Voort Advocaten | Mediators**  
Professor Cobbenhagenlaan 75  
5037 DB Tilburg  
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)  
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)  
E-mail: [advocaten@devoort.nl](mailto:advocaten@devoort.nl)

### POSTADRES

Postbus 414  
5000 AK Tilburg

gebleven om de bouw- of gebruiksmogelijkheden te realiseren. Om vergoeding van indirecte schade (schade oor ontwikkelingsmogelijkheden op een ander perceel dan het eigen perceel, met bijvoorbeeld vermindering van uitzicht tot gevolg) kan pas worden verzocht op het moment dat de ontwikkeling wordt uitgevoerd, niet zoals nu al bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De brief van de minister bevat daarmee de contouren van een nieuwe regeling voor planschade en nadeelcompensatie, die uiteindelijk in hoofdstuk 15 van de Omgevingswet wordt opgenomen.

De hoofdlijnen worden de komende tijd door het ministerie van I&M uitgewerkt en vertaald in een wetsvoorstel, dat daarna nog de publieke consultatie en advisering door de Raad van State zal doorlopen. Over de totstandkoming van dit hoofdstuk 15 en de inwerkingtreding valt in dit stadium dan ook nog eigenlijk niets te zeggen.



## MR. ANGELA COPPELMANS

**Advocaat**

[a.coppelmans@devoort.nl](mailto:a.coppelmans@devoort.nl)

[013-4668860](tel:013-4668860)

### SAMEN UITBLINKEN

Onze advocaten en het ondersteunend personeel vormen een sterk, gedreven team. Samen werken we snel, accuraat en doelgericht om onze klanten maximaal te ondersteunen. **Samen uitblinken** is waar we voor staan.

### CONTACTGEGEVENS

**De Voort Advocaten | Mediators**  
Professor Cobbenhagenlaan 75  
5037 DB Tilburg  
Telefoon: [013 466 88 88](tel:0134668888)  
Fax: [013 466 88 66](tel:0134668866)  
E-mail: [advocaten@devoort.nl](mailto:advocaten@devoort.nl)

### POSTADRES

Postbus 414  
5000 AK Tilburg