

# PLANSCHADE NIEUWE STIJL

MAG U - BIJVOORBEELD - MINDER BOUWEN OP UW EIGEN PERCEEL (DIRECTE SCHADE) OF WORDT U BENADEELD DOOR ONTWIKKELINGEN BIJ DE OMLIGGENDE PERCELEN (INDIRECTE SCHADE), DAN KUNT U AANSPRAAK MAKEN OP PLANSCHADEVERGOEDING. U WORDT DAN FINANCIËEL GECOMPENSEERD. MET DE INWERKINGSTREDING VAN DE OMGEVINGSWET (OW) PER 1 JANUARI 2024 IS OOK HET PLANSCHADERECHT GEWIJZIGD. ZO IS AFSCHIED GENOMEN VAN HET BEGRIJP PLANSCHADE, IS HET SCHADEMOMENT NAAR VOREN VERSCHOVEN, ZIJN DE SCHADEVEROORZAKENDE BESLUITEN VERRUIMD EN IS DE FEITELIJKE SITUATIE BELANGRIJKER GEWORDEN DAN DE PLANOLOGISCHE SITUATIE. DE PLANSCHADEREGELING IS ONDERDEEL GEWORDEN VAN DE REGELING NADEELCOMPENSATIE. KORTOM, AAN DE VOORHEEN GELDENDE PLANSCHADEREGELING IS FLINK GESLEUTELD. REDEN OM 'PLANSCHADE NIEUWE STIJL' ONDER DE LOEP TE NEMEN.

Tekst: **Samee Sabur**

## **PLANSCHADE IS NADEELCOMPENSATIE (GEWORDEN)**

Vóór de inwerkingtreding van de Ow was het wettelijke kader van planschaderecht te vinden in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De Wro is vervallen en daarmee ook het planschaderecht 'oude stijl'. Door een beroep te doen op het planschaderecht konden burgers en bedrijven worden gecompenseerd bij schade naar aanleiding van een nieuw planologisch besluit, bijvoorbeeld een bestemmingsplan. De wetgever heeft nu het planschaderecht als nadeelcompensatie opgenomen in de Ow.

## **VERSCHUIVING SCHADEMOMENT VOOR INDIRECTE SCHADE**

De meest in het oog springende wijziging is de verschuiving van het schademoment bij indirecte schade. Indirecte schade is schade als gevolg van een regel of maatregel die geen betrekking heeft op het eigen perceel (bijvoorbeeld de bouw van een nieuwe woonwijk in de nabijheid van een recyclingbedrijf). Onder de Wro kon een verzoek om tegemoetkoming in de planschade worden

ingediend nadat het nadelige planologische besluit onherroepelijk werd (bijvoorbeeld een bestemmingsplan of een omgevingsvergunning waarmee van het bestemmingsplan werd afgeweken). Onder het huidig recht kan een verzoek om nadeelcompensatie pas worden gedaan als de vergunning daadwerkelijk wordt verleend en niet op het moment waarop de vergunningplicht in het omgevingsplan wordt vastgelegd. Het gaat met andere woorden om het moment waarop de omgevingsplanregel uitvoering krijgt. Voor activiteiten waarvoor geen vergunning vereist is, geldt dat de schade ontstaat op het moment dat er een melding wordt gedaan of feitelijk wordt begonnen met het uitvoeren van de activiteit. Zodoende is het moment van aanspraak verlegd naar een later tijdstip. Dit betekent dat de theoretische schade niet langer voor vergoeding in aanmerking komt, maar de daadwerkelijk geëffectueerde schade. Dat past ook beter bij het begrip nadeelcompensatie.

## **VERSCHUIVING MAXIMALE PLANOLOGISCHE SITUATIE NAAR FEITELIJKE SITUATIE**

Met het verschuiven van het schademoment is

ook de schadebeoordeling (mee)veranderd. Onder het oude planschaderecht werden de maximale planologische mogelijkheden onder het oude en nieuwe planologische regime met elkaar vergeleken. In het nieuwe planschaderecht wordt veel meer gekeken naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie direct vóór en na de vergunningverlening is voortaan relevant voor de vraag of men recht heeft op compensatie. Dit betekent dat bij sloop- en bouwplannen het verstandig is om rekening te houden met het moment wanneer gesloopt of gebouwd wordt. Een eventuele sloop van bijvoorbeeld een bedrijfshal vlak voor de vergunningverlening kan gevolgen hebben voor de hoogte van de schade. Wordt bijvoorbeeld een bedrijfshal gesloopt voordat de vergunning is afgegeven, dan heeft deze in feite nooit bestaan (in juridische zin). Als we de situaties vóór en na vergunning in dit voorbeeld vergelijken, dan kunnen we concluderen dat daar waar eerst een bedrijfshal stond en gesloopt is, deze niet heeft bestaan en dus vóór vergunningverlening geen sprake is geweest van bebouwing. Komt er een nieuwe bedrijfshal daarvoor in de plaats, dan is dat een verandering in (de juridische) tijd waardoor de schade hoger kan uitvallen.

#### DE LIJST VAN (MOGELIJKE) SCHADEOORZAKEN

De schadeveroorzakende besluiten staan genoemd in de Ow. Wat opvalt is dat de lijst is uitgebreid ten opzichte van de Wro, waardoor het bereik van een potentiële aanspraak op nadeelcompensatie is vergroot. Het gaat onder meer om maatwerkvoorschriften, omgevingsvergunningen voor de binnenplanse- en buitenplanse omgevingsplanactiviteit en vergunningen voor een milieubelastende activiteit. Het is dan ook raadzaam om bij iedere vergunningaanvraag stil te staan bij de

mogelijke financiële aanspraken van derden. Ook uitvoeringsschade als gevolg van vergunningverlening staat op de lijst. Een voorbeeld is het afsluiten van een weg ten behoeve van een bouwactiviteit.

#### TOT SLOT: OVERGANGSRECHT

Het oude recht ten aanzien van planschade zal de komende tijd nog relevant blijven. Op grond van het overgangsrecht blijft het oude recht namelijk in ieder geval nog vijf jaar gelden (tot 2029). Zo blijft op schade veroorzaakt door een besluit dat werd bekendgemaakt voor de inwerkingtreding van de Ow, het recht zoals dat gold voor dat tijdstip van toepassing.

#### CONCLUSIE

Aan de planschaderegeling is flink gesleuteld. Ik heb in deze bijdrage enkele belangrijke wijzigingen besproken. Kennis van nadeelcompensatierecht kan voor bijvoorbeeld bedrijven met (ver)bouwplannen bijdragen aan het maken van de juiste keuzes. Heeft u vragen over dit thema? Neem dan gerust contact op met de auteur. ■

**Samee Sabur is als advocaat werkzaam bij Van Iersel Luchtman Advocaten op de vestiging 's-Hertogenbosch. Hij is lid van de secties Omgevingsrecht & Milieurecht en Sanctie & Boete.**

**Samee is te bereiken via: [s.sabur@vil.nl](mailto:s.sabur@vil.nl) of 088 – 90 80 870**

