



# Informatieblad Invoeringswet Omgevingswet

Overgangsrecht

Omzetting Wet VTH

Schaderegeling

Digitaal Stelsel Omgevingswet

Knip voor bouwactiviteiten

**Naast het regelen van overgangsrecht en het intrekken en wijzigen van andere wetten, vult de Invoeringswet de Omgevingswet op een aantal punten nader in. Een van deze punten gaat over schade. De huidige regelingen voor zowel planschade als nadeelcompensatie worden straks vervangen door één nieuwe regeling.**

Bij het ontwerpen van de nieuwe schaderegelgeving is de algemene regeling in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) voor nadeelcompensatie het uitgangspunt. In de Invoeringswet wordt deze regeling voor nadeelcompensatie nader ingevuld om zo helderheid te scheppen voor betrokken partijen, zoals overheden, initiatiefnemers en benadeelden. De nieuwe regelgeving maakt duidelijk wanneer en bij wie om schadevergoeding kan worden gevraagd en wie deze uiteindelijk betaalt.

## Aanleiding

Meer ruimte voor uitnodigingsplanologie vraagt om de mogelijkheid om globale plannen te maken. De Omgevingswet wil meer ruimte bieden voor eigen initiatieven van burgers. Dat kan als omgevingsplannen globaal zijn. Nu zijn plannen vaak gedetailleerd, onder meer om grip te houden op de schaderisico's. Onder het huidige recht kan iemand om schadevergoeding vragen wanneer in het bestemmingsplan ontwikkelingen zijn opgenomen die daar aanleiding voor geven, ongeacht of die ontwikkelingen wel of niet daadwerkelijk zullen plaatsvinden. Dat belemmert het opstellen van globalere plannen. Om deze belemmering weg te nemen, wordt via de Invoeringswet een nieuwe regeling op het gebied van schade voorgesteld.

## Kern van de regeling

De kern van de regeling is dat alleen schade wordt vergoed voor situaties waarin een ontwikkeling zich ook daadwerkelijk voordoet en daadwerkelijk schade wordt geleden. Dit is wenselijk bij uitnodigingsplanologie, waarbij particuliere initiatiefnemers (waaronder burgers) meer ruimte krijgen om met initiatieven te komen. In die situatie is het weliswaar de taak van de overheid om af te bakenen wat wel mag en wat niet, maar hoe iemand – binnen die kaders – concreet een huis bouwt, of hoe een ontwikkelaar een park inricht, wordt veel meer de verantwoordelijkheid van burgers en initiatiefnemers. Met deze regeling komen de mogelijkheden van het instrument 'omgevingsplan' beter uit de verf en sluit de schadevergoeding meer aan op wat er in de werkelijkheid gebeurt. Procedures rond schade en de vergoeding ervan, worden zo ook minder complex.

## Elementen van de regeling

### Onderscheid directe en indirecte schade

Net als in de huidige situatie, waarin bij wijziging van een bestemmingsplan schade kan optreden, zal ook onder de Omgevingswet door een wijziging van het omgevingsplan schade kunnen optreden. Daarbij bestaat een onderscheid tussen directe en indirecte schade.

### Directe schade

Directe schade grijpt direct in op de rechten en plichten van een burger of een bedrijf. Een dergelijke schade kan bijvoorbeeld het gevolg zijn van het wegbestemmen van de mogelijkheid voor een eigenaar om op zijn perceel te bouwen. Ook schade die het gevolg is van het opleggen van rechtstreeks werkende verplichtingen aan burgers of bedrijven, valt onder directe schade. Het stellen van

strengere milieu-eisen aan de bedrijfsvoering van een bedrijf is hier een voorbeeld van. Hoewel het algemeen belang gediend is met de strengere eisen, kan het voor een bedrijf schade veroorzaken. Deze schade kan op basis van de nieuwe regeling worden vergoed zodra het omgevingsplan dat de schade veroorzaakt, onherroepelijk is geworden.

#### *Indirecte schade*

Indirecte schade is schade die ontstaat door wat een ander op een 'buurperceel' of in de omgeving doet. Daarbij kan het bijvoorbeeld gaan om het bouwen van een woonblok dat het vrije uitzicht belemmert, waardoor een woning in waarde daalt. Onder het huidige recht is het mogelijk om een schadevergoeding te vragen wanneer – zoals in dit voorbeeld – de mogelijkheid voor het bouwen van het woonblok in het bestemmingsplan is opgenomen. Ook wanneer van deze mogelijkheid niet daadwerkelijk gebruik wordt gemaakt. In de nieuwe regeling verschuift het moment waarop om een vergoeding kan worden gevraagd naar het moment waarop de nadelige ontwikkeling daadwerkelijk plaatsvindt.

#### **Wegbestemmen onbenutte functies**

In de regeling zijn regels opgenomen die afbakenen onder welke omstandigheden overheden zogeheten onbenutte functies mogen wegbestemmen, zonder hiervoor een schadevergoeding te hoeven betalen. Dan gaat het bijvoorbeeld om het wegbestemmen van de mogelijkheid nieuwe kantoren te bouwen in een gebied waar al sprake is van een overcapaciteit aan kantoorgebouwen. Gemeenten hebben nu ook al de mogelijkheid om onbenutte functies weg te bestemmen. De vraag of een schadevergoeding betaald moet worden of niet, wordt echter van geval tot geval anders beoordeeld. De uitkomst daarvan is voor gemeenten op voorhand onzeker. Met de nieuwe regelgeving op het gebied van schade ontstaat ook op dit vlak meer helderheid.

#### **Forfait**

Een van de beginselen van de Nederlandse rechtspraak is, dat de overheid niet hoeft te betalen voor alle schade die zij veroorzaakt. Een deel van de schade blijft voor risico van de burger. In Nederland en ook andere West-Europese landen vinden we het redelijk dat de schade door nieuwe ontwikkelingen tot op zekere hoogte door de burger zelf wordt gedragen. Schade blijft voor eigen risico van de burger als die het gevolg is van 'normale maatschappelijke ontwikkelingen'. Bijvoorbeeld als onroerend goed in waarde daalt door het verhogen en versterken van dijken met het oog op de stijging van de zeespiegel. Of als nieuwe infrastructuur voor energie en vervoer wordt aangelegd. De vraag welk deel van de schade de overheid wel en welk deel zij niet moet vergoeden, is in de huidige praktijk afhankelijk van de uitspraak van de rechter. Voor overheden betekent dit, dat zij vooraf niet goed weten waar zij aan toe zijn en of zij nu wel of geen schade moeten vergoeden. De nieuwe regeling introduceert een wettelijk forfait van 5%. Dit betekent dat schade wordt vergoed wanneer het onroerend goed meer dan 5% in waarde daalt.

Zonder forfait moeten alle verzoeken om schadevergoeding in behandeling worden genomen. Een forfait biedt alle partijen direct duidelijkheid over de schaderisico's. Overheid, initiatiefnemer en benadeelde weten waar ze aan toe zijn.

#### **Duidelijkheid voor alle betrokkenen**

De regelgeving op het gebied van schade en de vergoeding ervan zal duidelijk maken op grond waarvan om een schadevergoeding kan worden gevraagd en wijst daarnaast het bevoegd gezag aan dat de verzoeken moet afwikkelen. Het bevoegd gezag krijgt de mogelijkheid de schadevergoeding te verhalen op de initiatiefnemer. Daarmee is voor overheden, initiatiefnemers en benadeelden duidelijk vastgelegd wanneer en bij wie om een schadevergoeding kan worden verzocht.