






Dit document is afgedrukt via IBRTracker op 12-6-2017 en uitsluitend bedoeld voor licentiehouder .

nr. 6 - juni 2017 (/docs/articles/2017/juni[1])

Deel dit artikel  (https://twitter.com/intent/tweet?text=nr. 6 - juni 2017%20TBR 2017-95 Nadeelcompensatie in de Omgevingswet&via=Instituut_BR&url=http://www.ibrtracker.nl/docs/articles/2017/juni/tbr-2017-95) 
(<https://www.linkedin.com/shareArticle?mini=true&url=http://www.ibrtracker.nl/docs/articles/2017/juni/tbr-2017-95&title=nr. 6 - juni 2017%20TBR 2017-95 Nadeelcompensatie in de Omgevingswet&source=IBR Tracker>) 
(<https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=http://www.ibrtracker.nl/docs/articles/2017/juni/tbr-2017-95&t=IBR Tracker%20nr. 6 - juni 2017%20TBR 2017-95 Nadeelcompensatie in de Omgevingswet>)
 (mailto:?subject=IBR Tracker Artikel delen&body=Ik vond dit artikel in IBR Tracker:%0D%0Ahttp://www.ibrtracker.nl/docs/articles/2017/juni/tbr-2017-95)

TBR 2017/95

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

Een verkenning op basis van de internetconsultatie Invoeringswet

mr. H.P. Wiersema, mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT ¹

1. Inleiding

Nadeelcompensatie voor ingrepen in de fysieke leefomgeving, zo gaan wij dat straks noemen. De planschaderegeling in de Wet ruimtelijke ordening en enkele andere bijzondere nadeelcompensatieregelingen worden vervangen door één regeling in de Omgevingswet. Deze ingrijpende wijziging is van 5 januari tot en met 3 februari 2017 ter consultatie gepubliceerd. ² De contouren van deze 'Consultatieversie Invoeringswet Omgevingswet' (hierna: Omgevingswet), waren al aangekondigd door Minister Schultz van Haegen in haar brief van 19 mei 2016 aan de Tweede Kamer. ³ Wij hebben begrepen dat de parlementaire behandeling van het definitieve wetsvoorstel wordt verwacht vanaf begin 2018 en inwerkingtreding van de wet medio 2019 wordt verwacht.

In dit overzichtsartikel behandelen wij de nadeelcompensatieregeling zoals die is voorgesteld in Afdeling 15.1 Omgevingswet. ⁴ Na advisering door de Raad van State en behandeling door de Staten-Generaal, schrijven wij een vervolgartikel met daarin behandeling van noemenswaardige wijzigingen, moties en amendementen. Het onderwerp schade bij gedoogplichten (Afdeling 15.2 Omgevingswet) behandelen wij niet.

De indeling van dit artikel is als volgt: verhouding tot algemene nadeelcompensatieregeling Awb (par. 2), incorporatie bestaande nadeelcompensatieregelingen (par. 3), schadeveroorzakende besluiten (par. 4). In de paragrafen 2 t/m 4 schetsen wij aldus de reikwijdte van de nadeelcompensatieregeling in de Omgevingswet. Paragrafen 5 t/m 10 bevatten ons commentaar op enkele specifieke instrumenten en keuzes in het consultatievoorstel: vergelijking van opeenvolgende situaties (par. 5), schaduw schade (par. 6), risicoaanvaarding (par. 7), schadebestanddelen (par. 8), taxatie van schade (par. 9), normaal maatschappelijk risico (par. 10).

2. Verhouding tot algemene nadeelcompensatieregeling Awb

Artikel 15.1 lid 1 Omgevingswet regelt het toepassingsbereik van de nadeelcompensatieregeling. De bepaling verwijst naar de nog niet in werking getreden nadeelcompensatieregeling in titel 4.5 van de Algemene wet bestuursrecht ('Awb'). ⁵ Dat deel van de Awb zal op enig moment gaan gelden als het algemeen normenkader voor nadeelcompensatie, dat tot doel heeft harmonisatie van de thans geldende uiteenlopende regelingen op

het gebied van nadeelcompensatie. De normen van de Awb gaan gelden voor elk rechtmatig overheidsoptreden waarbij het égalité-beginsel tot vergoeding van de veroorzaakte schade noopt. ⁶ Afdeling 15.1 Omgevingswet is dus een bijzondere regeling ('lex specialis') ten opzichte van deze algemene nadeelcompensatieregeling. Volgens de Memorie van Toelichting bij het consultatiedocument (hierna: Memorie van Toelichting), vult Afdeling 15.1 Omgevingswet titel 4.5 Awb deels aan en wijkt daar deels van af. ⁷

2.1 Schadeorzaken

Een belangrijke afwijking ten opzichte van de Awb, is de beperking van het toepassingsbereik tot schadeveroorzakende besluiten in het omgevingsrecht c.q. met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Artikel 4:126 Awb ziet immers op elk schadeveroorzakend handelen van een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van haar publiekrechtelijke bevoegdheid. Artikel 15.1 Omgevingswet beperkt dat brede toepassingsbereik tot een aantal aangewezen besluiten, zoals de regels in een omgevingsplan en maatwerkvoorschriften, die wij hierna in par. 4 behandelen. De lijst van schadeveroorzakende besluiten heeft een limitatief en exclusief karakter. De bedoeling is dus om buiten de genoemde schadeorzaken in het kader van het omgevingsrecht, niet ook langs de weg van titel 4.5 Awb nadeelcompensatie toe te kunnen kennen. ⁸ De huidige planschaderegeling in de Wet ruimtelijke ordening ('Wro') kent nu een vergelijkbaar limitatief karakter op grond van artikel 6.1 Wro. ⁹

2.2 Schadebestanddelen

Artikel 15.3 Omgevingswet bepaalt dat alleen inkomens- of omzetzendering en waardevermindering van een onroerende zaak bestanddeel zijn van de schade die kan worden vergoed. Dat betekent dat immateriële schade en genotsderving niet voor vergoeding in aanmerking komen, waar dat op grond van Titel 4.5 Awb wel het geval is. Hierover meer in par. 8.

2.3 Schademoment

Ook met betrekking tot het schademoment wijkt de Omgevingswet af van de algemene regeling in de Awb. Het schademoment wordt verlegd naar het moment waarop de vergunning voor de ontwikkeling wordt verleend, melding wordt gedaan van de activiteit aan het bevoegd gezag of wanneer daadwerkelijk wordt gebouwd in de omgeving. Het gevolg hiervan is dat onder het nieuwe regime geen ruimte zal zijn voor de vergoeding van schaduw schade, waarover meer in par. 6. ¹⁰

2.4 Bevoegd gezag

Titel 4.5 Awb gaat ervan uit dat het orgaan dat het schadeveroorzakende besluit heeft genomen ook het orgaan is dat op het verzoek om compensatie beslist. Voor de Omgevingswet zou dit betekenen dat de gemeenteraad, het algemeen bestuur van een waterschap, provinciale staten of de AMvB-wetgever bevoegd zou zijn te beslissen over schadeverzoeken ten aanzien van door het betreffende orgaan genomen besluit, zoals een (regel in een) omgevingsplan of waterschapsverordening. Artikel 15.7 lid 1 Omgevingswet bepaalt echter dat het college van burgemeester en wethouders, het dagelijks bestuur van het waterschap, gedeputeerde staten respectievelijk de minister die het aangaat, bevoegd is te beslissen op schadeverzoeken die het gevolg zijn van een dergelijk besluit (van algemene strekking). Dit is in lijn met de huidige regelgeving, waarbij de beslisbevoegdheid bij schadeverzoeken is toebedeeld aan uitvoerende organen. ¹¹ Artikel 15.7 Omgevingswet wijkt in zoverre af van artikel 4:126 lid 1 Awb. ¹²

2.5 Risicoaanvaarding

Het begrip risicoaanvaarding wordt in artikel 4:126 lid 2 onder a Awb niet nader geconcretiseerd. Artikel 15.5 Omgevingswet doet dit wel, door te bepalen in welke gevallen géén sprake is van risicoaanvaarding en in welke gevallen wél.

Van (actieve) risicoaanvaarding is in ieder geval géén sprake als de aanvrager een tot woning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan heeft gekocht na de vaststelling van een omgevingsplan en de schade bestaat uit waardevermindering van de onroerende zaak. Daarbij dient het voor wat betreft de aanvraag te gaan om (i) een aanvraag met betrekking tot een schadeveroorzakend besluit voor een activiteit waarvoor een omgevingsvergunning is vereist (artikel 15.1 lid 2 Omgevingswet), of (ii) als voor een activiteit geen omgevingsvergunning is vereist, om een aanvraag zodra de activiteit aan het bevoegd gezag is gemeld of, in andere gevallen, zodra met de activiteit is begonnen (artikel 15.2 Omgevingswet).

Van (passieve) risicoaanvaarding is in ieder geval wél sprake indien (cumulatief): (i) een functie die aan een locatie is toegedeeld of een andere met het oog daarop gestelde regel wordt gewijzigd in een omgevingsplan of een omgevingsverordening, (ii) gedurende een periode van drie jaar van de mogelijkheden die de functie biedt geen gebruik is gemaakt, en (iii) na het verstrijken van deze periode ten minste een jaar voor de bekendmaking van het bij (i) bedoelde besluit, gegevens over het voornemen tot wijziging van de regel beschikbaar zijn gesteld. Een voor de praktijk belangrijke wijziging is de toevoeging dat de gegevens over het voornemen bepaalde mogelijkheden te wijzigen of beëindigen, bekend moeten worden gemaakt via het digitaal stelsel Omgevingswet (artikel 15.5 lid 2 onder c Omgevingswet). Hiermee wordt ten opzichte van de huidige leer van de 'concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt'¹³, een duidelijke keuze gemaakt op welke wijze beleidsvoornemens moeten zijn bekendgemaakt om passieve risicoaanvaarding tegen te kunnen werpen. Daarmee lijkt een interessant deel van de leer van de concrete beleidsvoornemens en bijbehorende casuïstiek van de Afdeling bestuursrechtspaak van de Raad van State van het toneel te verdwijnen. Gedeeltelijk, omdat de vraag wanneer een dergelijk beleidsvoornemen voldoende 'concreet' is om te kunnen worden tegengeworpen hiermee niet nader wordt ingekaderd. De huidige jurisprudentie over dit onderwerp blijft dan ook relevant.

2.6 Normaal maatschappelijk risico

Artikel 4:126 lid 1 Awb bepaalt dat schade het normaal maatschappelijk risico te boven moet gaan, wil de benadeelde in aanmerking komen voor nadeelcompensatie. Artikel 15.6 Omgevingswet concretiseert deze norm door te bepalen dat van die schade in ieder geval een deel ter grootte van 5% van de waarde van de onroerende zaak tot het normaal maatschappelijk risico behoort. Dit is een verhoging van het thans geldende forfait van 2% bij planschade ingevolge artikel 6.2 lid 2 Wro, waarover meer in par. 10.

3. Incorporatie bestaande nadeelcompensatieregelingen

De voor het omgevingsrecht belangrijke planschaderegeling van Afdeling 6.1 Wro, wordt opgevolgd door Titel 4.5 Awb en Afdeling 15.1 Omgevingswet. Dat geldt in ieder geval ook voor de volgende nadeelcompensatieregelingen die komen te vervallen:

- Ontgrondingenwet (artikelen 26 t/m 28)
- Spoedwet wegverbreding (artikel 17)
- Tracéwet (artikel 22)
- Waterwet (artikelen 7.14 t/m 7.16 en 7.18)
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (artikelen 4.2 en 4.3)
- Mijnbouwwet (artikel 40, elfde lid)
- Monumentenwet 1988 (artikelen 22 t/m 29 en 58)
- Wet luchtvaart (voor zover daarin genoemde besluiten opgaan in de Omgevingswet)
- Wet milieubeheer (artikelen 15.20 t/m 15.23, voor zover de daarin genoemde besluiten opgaan in de Omgevingswet).¹⁴

Deze wetten hebben alle (deels) betrekking op de fysieke leefomgeving zoals gedefinieerd in artikel 1.2 Omgevingswet en gaan in zoverre op in de Omgevingswet. Voor wetten die niet in deze lijst staan, maar wel betrekking hebben op de fysieke leefomgeving, wordt enkel Titel 4.5 Awb van toepassing.¹⁵ Genoemde voorbeelden zijn de Wegenwet en de Wegenverkeerswet 1994.¹⁶ De regels in Afdeling 15.1 Omgevingswet zijn dus (vooralsnog) niet van toepassing op schade geleden door bijvoorbeeld een verkeersbesluit.¹⁷

4. Schadeveroorzakende besluiten

Afdeling 15.1 Omgevingswet beperkt het toepassingsbereik voor nadeelcompensatie tot de schadeveroorzakende besluiten limitatief genoemd in artikel 15.1 Omgevingswet, namelijk een: (i) regel in een omgevingsplan, waterschapsverordening, omgevingsverordening of een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 Omgevingswet (rijksregels), (ii) omgevingsvergunning, (iii) projectbesluit, (iv) maatwerkvoorschrift, (v) toestemming om een gelijkwaardige maatregel te treffen, (vi) peilbesluit, en (vii) 'maatregelen' als bedoeld in artikel 19.4, 19.5 of 19.15 Omgevingswet.

Deze regels en besluiten hebben alle betrekking op de 'fysieke leefomgeving' en op activiteiten die gevolg hebben of kunnen hebben voor die fysieke leefomgeving (artikel 1.2 Omgevingswet). De fysieke leefomgeving omvat volgens de Omgevingswet in ieder geval: bouwwerken, infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed en werelderfgoed (artikel 1.2 lid 2 Omgevingswet). Als gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden in ieder geval aangemerkt gevolgen die kunnen voortvloeien uit het wijzigen van onderdelen van de fysieke leefomgeving of het gebruik daarvan, het gebruik van natuurlijke

hulpbronnen, activiteiten waardoor emissies, hinder of risico's worden veroorzaakt en het nalaten van activiteiten (artikel 1.2 lid 3 Omgevingswet). Als gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden ook aangemerkt gevolgen voor de mens, voor zover de mens wordt of kan worden beïnvloed door of via onderdelen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.2 lid 4 Omgevingswet).

Om de reikwijdte van de nadeelcompensatieregeling in de Omgevingswet goed te kunnen overzien, hebben wij het zinvol geacht hierna de verschillende schadeveroorzakende besluiten kort te beschrijven.

4.1 Omgevingsplan, waterschapsverordening, omgevingsverordening, rijksregels

Het omgevingsplan, de waterschapsverordening en de omgevingsverordening kunnen regels bevatten die gevolgen (kunnen) hebben voor de fysieke leefomgeving (artikel 4.1 lid 1 Omgevingswet). Iemand die schade lijdt ten gevolge van besluiten waarbij deze regels worden vastgesteld, kan in aanmerking komen voor nadeelcompensatie. Regels in een omgevingsplan of een omgevingsverordening die zien op de toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Omgevingswet), vallen ook onder het toepassingsbereik van artikel 15.1 Omgevingswet. Het toepassingsbereik van artikel 15.1 Omgevingswet is ten aanzien van rijksregels beperkt tot de regels als bedoeld in artikel 4.3 Omgevingswet (limitatief). Dit zijn onder andere regels met betrekking tot milieubelastende activiteiten, mijnbouwactiviteiten, waterstaatswerken, werelderfgoederen, stortingsactiviteiten op zee, luchthavens en wegen.

Als op grond van deze regels voor het verrichten van een activiteit een omgevingsvergunning is vereist, dan geldt alleen de omgevingsvergunning als schadeveroorzakend besluit (artikel 15.1 lid 2 Omgevingswet).

4.2 Omgevingsvergunning

Uitgangspunt voor de regering is dat alle ontheffingen en vergunningen waarvoor de nieuwe omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet in de plaats komt, van rechtswege worden aangemerkt als omgevingsvergunning.¹⁸ De omgevingsvergunning harmoniseert de vergunningverlening voor bestaande activiteiten in de domeinen bouw, milieu, cultureel erfgoed en ruimtelijke ordening met de watervergunning uit de Waterwet, de Mijnbouwwet, de ontgrondingsvergunning uit de Ontgrondingenwet, de vergunningen of ontheffingen op grond van de Wet beheer rijkswaterstaatwerken, de Spoorwegwet, de Wet lokaal spoor, de Wet luchtvaart, de Monumentenwet 1988 (nu: Erfgoedwet) en de Wet natuurbescherming.¹⁹ Daarnaast kan een omgevingsvergunningsplicht voortvloeien uit een omgevingsplan, waterschapsverordening en omgevingsverordening.²⁰

4.3 Projectbesluit

Het projectbesluit is de opvolger van het inpassingsplan, tracébesluit en projectplan en wordt aldus vastgesteld door gedeputeerde staten, de minister respectievelijk het dagelijks bestuur van een waterschap. Het heeft betrekking op projecten waar een provinciaal of nationaal belang of een waterstaatsbelang mee gemoeid is. Het projectbesluit bevat maatregelen die nodig zijn voor de realisering van projecten in de fysieke leefomgeving²¹. Voorts wordt het projectbesluit de opvolger van de thans geregelde besluiten voor de aanleg en/of uitbreiding van: een productie-installatie (te wijzigen artikel 9b Elektriciteitswet 1998), een gastransportnet of LNG-installatie (te wijzigen artikel 39b Gaswet), en mijnbouwwerken of pijpleidingen (te wijzigen artikelen 141a, 141b en 141c Mijnbouwwet).²²

4.4 Maatwerkvoorschrift

Het bevoegd gezag kan bij de algemene regels van het omgevingsplan, de waterschapsverordening, de omgevingsverordening of rijksregels, onderwerpen aanwijzen waarvoor het bevoegd gezag maatwerkvoorschriften kan stellen (artikel 4.5 lid 1 Omgevingswet). Maatwerkvoorschriften houden in een nadere detaillering, aanvulling of andere afwijking van de algemene regel, voor zover afwijking bij de betreffende algemene regel mogelijk is gemaakt.²³ De maatwerkvoorschriftenregeling bouwt voort, voor zover het rijksregels betreft, op de mogelijkheden die al in verschillende wetten zijn opgenomen, zoals in artikel 8.42 en 8.42a Wet milieubeheer, artikel 6.6 lid 2 Waterwet en artikel 7, 7a en 13 Woningwet.²⁴ Denk echter ook aan regelingen als die van artikel 2.20 lid 1 Activiteitenbesluit, op grond waarvan het bevoegd gezag bij maatwerkvoorschrift afwijkende maximale geluidniveaus kan vaststellen voor inrichtingen.²⁵

4.5 Toestemming om een gelijkwaardige maatregel te treffen

De algemene regels van het omgevingsplan, de waterschapsverordening, de omgevingsverordening of rijksregels, kunnen voorschrijven dat bepaalde maatregelen worden getroffen om de regels voor het verrichten van activiteiten na te leven.²⁶ Artikel 4.7 Omgevingswet bepaalt dat een initiatiefnemer toestemming kan

vragen om, in plaats van de voorgeschreven maatregel, een daaraan gelijkwaardige maatregel te treffen. Dit is te vergelijken met bijvoorbeeld de regeling in artikel 1.3 Bouwbesluit 2012. De beschikking waarbij toestemming wordt verleend of geweigerd valt onder het toepassingsbereik van artikel 15.1 Omgevingswet. Uitgangspunt van het wetsvoorstel is dat het treffen van een gelijkwaardige maatregel is toegestaan.²⁷ Bij de beoordeling of de voorgestelde maatregel gelijkwaardig is, komt het bevoegd gezag een zekere beoordelingsvrijheid toe. De bewijslast van het aantonen van de gelijkwaardigheid ligt bij degene die de activiteit verricht.²⁸

4.6 Peilbesluit

Het vaststellen van het waterpeil voor oppervlaktewaterlichamen, grondwaterlichamen of onderdelen daarvan die deel uitmaken van het watersysteem, geschiedt, zoals thans ook het geval is, bij een peilbesluit. Dit is nu geregeld in artikel 5.2 Waterwet, en straks in artikel 2.41 Omgevingswet. Een peilbesluit is bindend voor de waterbeheerder: het geeft de waterstanden of bandbreedte daarvan aan die de waterbeheerder zo veel mogelijk in stand moet houden. Het peilbesluit is ook van belang voor derden, zoals grondeigenaren en gebruikers van de grond, onder meer door de invloed die de waterstanden hebben op de mogelijkheden om die grond te gebruiken.²⁹

4.7 Maatregelen bij ongewone voorvallen

Afdeling 19.1 Omgevingswet stelt regels voor ongewone voorvallen. Het begrip 'ongewoon voorval' is ontleend aan verschillende bestaande milieuwetten (Wet milieubeheer, Waterwet, Wet bodembescherming) en algemene maatregelen van bestuur (lozingenbesluiten).³⁰ In de bijlage bij de Omgevingswet is het begrip als volgt gedefinieerd: *'gebeurtenis, ongeacht de oorzaak daarvan, die afwijkt van het normale verloop van een activiteit, zoals een storing, ongeluk, calamiteit, waardoor significante nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving ontstaan of dreigen te ontstaan, waaronder: a. een geval van een inbreuk op vergunningsvoorwaarden als bedoeld in artikel 8 van de richtlijn industriële emissies, of b. een zwaar ongeval als bedoeld in artikel 3, onderdeel 13, van de Seveso-richtlijn'*. Zodra een ongewoon voorval de omvang van een lokale of bovenlokale ramp aanneemt of leidt tot een crisis, kan de burgemeester, de voorzitter van de veiligheidsregio of de commissaris van de Koning wettelijke bevoegdheden uitoefenen op het terrein van de openbare orde en generieke openbare veiligheid (op grond van de Wet veiligheidsregio's en de Gemeentewet). Deze specifieke bevoegdheden laten de bevoegdheden op grond van Afdeling 19.1 Omgevingswet en van vakministers bij rampen en crises op hun beleidsterrein onverlet.³¹

Het bevoegd gezag kan de verplichting opleggen maatregelen te treffen teneinde een voorval te voorkomen (artikel 19.4 Omgevingswet) of kan deze maatregelen zelf treffen (19.5 Omgevingswet). Net als bij maatwerkvoorschriften wordt de beslissing tot het (verplichten van het) treffen van een maatregel genomen bij beschikking, waardoor hiertegen bezwaar en beroep open staat.³² Artikel 19.15 voorziet in de mogelijkheid voor de beheerder van een waterstaatswerk maatregelen te treffen om het gevaar voor waterstaatwerken te beteugelen. Deze bevoegdheid is overgenomen uit paragraaf 5.5 Waterwet.³³ De nadeelcompensatieregeling in de Omgevingswet is van toepassing op schadeveroorzakende maatregelen bij een ongewoon voorval.

Niet alleen in formeel-juridisch opzicht brengt Afdeling 15.1 Omgevingswet grote wijzigingen met zich mee. Ook de inhoudelijke beoordeling van schadeclaims zal drastisch wijzigen. Hierna becommentariëren wij enkele belangrijke wijzigingen met betrekking tot de inhoudelijke beoordeling van (plan)schadeclaims.

5. Vergelijking van opeenvolgende situaties

De huidige planschaderegeling zoals vervat in afdeling 6.1 Wro en de planschadejurisprudentie gaan uit van een vergelijking van opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als uitgangspunt dat van de 'maximale invulling' daarvan moet worden uitgegaan.³⁴ In de kamerbrief van 19 mei 2016 merkte Minister Schultz van Haegen in dit verband op, dat *'onder de Wro planschade kan worden geclaimd voor alle mogelijkheden die het bestemmingsplan in theorie biedt (planmaximalisatie). Dit heeft het risico tot gevolg dat schade moet worden vergoed voor mogelijkheden die in werkelijkheid niet worden benut.'* Even zo goed kan echter planmaximalisatie leiden tot het niet voor vergoeding in aanmerking komen van schade, die feitelijk wél wordt geleden, namelijk in de gevallen dat het 'oude' planologische regime ruime bouw- en/of gebruiksmogelijkheden bevat die nimmer feitelijk zijn benut. Wat daarvan zij, in Afdeling 15.1 Omgevingswet wordt gekozen voor een systematiek waarbij de oude feitelijke situatie wordt vergeleken met hetgeen op basis van een verleende omgevingsvergunning feitelijk mogelijk wordt gemaakt.

Het omgevingsplan zal voor 'indirecte schade' geen grondslag meer zijn voor een schadeclaim. Pas nadat de omgevingsvergunning is verleend - en duidelijk is geworden welke mogelijkheden feitelijk worden benut - kan een aanvraag om schadevergoeding worden ingediend.

Op zichzelf beschouwd lijkt deze lijn helder en zal deze inderdaad beter aansluiten bij de beleving die aanvragers hebben. De systematiek houdt echter nadrukkelijk geen rekening met eventueel waardedrukkende effecten die een omgevingsplan op een object kan hebben. Dit werpt de vraag op of de aan de hand van louter de feitelijke situatie bepaalde waarde daadwerkelijk de 'werkelijke waarde' is. Ook rijst de vraag hoe moet worden omgegaan met feitelijk bestaande legale situaties die strijdig zijn met het omgevingsplan (overgangsrechtelijk aanwezige bebouwing en/of gebruiksvormen). Over deze aspecten wordt in de wettekst en Memorie van Toelichting geen duidelijkheid gegeven.

6. Schaduwschade

Een van de meest opvallende en meest bekritiseerde ³⁵ aspecten betreft de regeling van 'schaduwschade', of beter gezegd, het niet regelen daarvan. Blijkens de eerder in dit artikel genoemde Kamerbrief is voor een regeling van de schaduwsschade niet gekozen omdat *'zo'n regeling naar verwachting een aanzuigende werking (heeft) op claims die belemmerend werkt voor de besluitvorming'*. Uit deze passage blijkt duidelijk dat dit een politieke keuze betreft. In plaats van een door de praktijk gewenste regeling voor schaduwsschade, verergert de nieuwe systematiek het aspect schaduwsschade zelfs. Door de verschuiving van de datum voor het kunnen indienen van een aanvraag om schadevergoeding (omgevingsvergunning in plaats van omgevingsplan), wordt de problematiek groter omdat de periode waarin sprake is van schaduwsschade langer wordt. Dit staat op gespannen voet met een belangrijk uitgangspunt van Afdeling 15.1 Omgevingswet, namelijk dat schade wordt vergoed die feitelijk is ontstaan. Schaduwsschade wordt namelijk daadwerkelijk geleden, maar zal door geen van de betrokkenen kunnen worden geclaimd. De verkoper 'verkoopt te vroeg' en is op de peildatum geen gerechtigde meer, de koper 'koopt voorzienbaar'.

Overigens is naar onze mening niet uitgesloten dat schaduwsschade op een andere grondslag dan Afdeling 15.1 Omgevingswet kan worden vergoed, bijvoorbeeld met een beroep op de algemene nadeelcompensatieregeling van de Awb. ³⁶ Dit lijkt ook wel impliciet te worden onderkend door de regering, waar zij in de Memorie van Toelichting overweegt: *'Besloten is daarom geen generieke regeling voor schaduwsschade op te nemen in de Omgevingswet. Voor schaduwsschade moet de oplossing in de eerste plaats worden gezocht in beter omgevingsmanagement en snellere besluitvorming.'* ³⁷ Het is echter een gemiste kans dat de Omgevingswet (vooralsnog) niet wordt aangegrepen daar iets voor te regelen; de rechtszekerheid van gelaedeerden zou ermee gediend zijn.

Over het onderwerp schaduwsschade is uitvoerig gesproken tijdens de jaarvergadering 2015 van de Vereniging voor Bouwrecht, naar aanleiding van een zeer lezenswaardig en doorwrocht preadvies van Van den Broek en Tjepkema. ³⁸ Zij bepleiten in hun preadvies het ontwerp van een regeling die schaduwsschade in uitzonderingsgevallen mogelijk maakt, maar niet de deur wijd open zet. Van Buuren merkte tijdens de jaarvergadering ook op *'geen principiële redenen (te zien) om schaduwsschade uit te sluiten'*. Hier staat dus nog veel te gebeuren.

7. Risicoaanvaarding

Bij lezing van artikel 15.5 lid 1 Omgevingswet is een eerste vraag die rijst of bewust gekozen is voor beperking van de regeling bij actieve risicoaanvaarding tot onroerende zaken die bestemd zijn als woning. In de Memorie van Toelichting wordt hierover geen nadere uitleg gegeven.

Onduidelijk is voorts de reikwijdte van de regeling van artikel 15.5 lid 1 Omgevingswet. Dient deze in 'enge zin' te worden uitgelegd, zodat alleen het risico op schade die op grond van een *omgevingsplan* voorzienbaar werd niet is aanvaard? Of dient wél acht te worden geslagen op openbaar bekend gemaakte concrete beleidsvoornemens die aan het omgevingsplan vooraf zijn gegaan en wat daarin in het vooruitzicht is gesteld? In dat geval zal de regeling van artikel 15.5 weinig tot geen soelaas bieden voor de schaduwsschadeproblematiek.

Indien uitgangspunt is een 'ruime' interpretatie (na vaststelling van het omgevingsplan is geen sprake meer van voorzienbaarheid, óók niet op basis van eerder openbaar bekend gemaakte beleidsvoornemens), rijst de vraag waarom onderscheid wordt gemaakt tussen kopers die net vóór, dan wel net ná vaststelling van het omgevingsplan hebben gekocht. Voordeel van de ruime interpretatie is dat deze een (grotere) bijdrage kan bieden aan het beperken van schaduwsschade.

Artikel 15.5 lid 2 Omgevingswet regelt het leerstuk van de 'passieve risicoaanvaarding' ofwel het 'verwijtbaar stilzitten'. Op het eerste gezicht kan de conclusie zijn, dat de voorgestane regeling geen sterke wijziging oplevert ten opzichte van de huidige lijn in de jurisprudentie op dit punt. De Omgevingswet gaat uit van een 'benuttingsperiode' van één jaar nadat de planwijziging voorzienbaar is geworden en is daarmee in lijn met de

jurisprudentie omtrent de lengte van een benuttingsperiode. In de Memorie van Toelichting is het volgende opgenomen: *'Het kan de benadeelde pas worden verweten dat hij de oude functie niet heeft benut, als hij voldoende tijd en gelegenheid heeft gehad om de functie ook daadwerkelijk te benutten. (...) Met het voorstel wordt geborgd dat de benadeelde ten minste één jaar bekend is met het voornemen tot wijziging van de functie, voordat het definitieve besluit daartoe bekend wordt gemaakt. Binnen deze periode mag van de benadeelde worden verwacht dat hij concrete pogingen onderneemt om de bestaande functie te benutten. Conform de huidige jurisprudentie bestaat een concrete poging, waar het gaat om het vervallen van bouwmogelijkheden, in het indienen van een bouwplan dat zover is uitgewerkt dat het in beginsel past binnen de bestaande mogelijkheden van het planologische regime. Een concrete poging hoeft niet te bestaan uit een formele vergunningaanvraag. Ook een ingediende beginselaanvraag kan worden aangemerkt als een concrete poging.'* ³⁹

In de jurisprudentie over passieve risicoaanvaarding is naast de drie klassieke beoordelingscriteria ('voldoende concreet signaal', 'voldoende lange benuttingsperiode' en 'voldoende concreet initiatief') betrekkelijk recentelijk nog een vierde beoordelingscriterium ontwikkeld: *'kon van de eigenaar worden gevergd dat deze een benuttingspoging ondernam?* Belemmeringen tot het ondernemen van een benuttingspoging zijn in de jurisprudentie aangenomen in gevallen waarin een eigenaar niet *'vrijelijk over het object kon beschikken'*. ⁴⁰ Ook kan van de eigenaar/exploitant van een bedrijfsopstal niet worden gevergd, dat deze de exploitatie in zijn eigen bedrijfspand staakt om de meer profijtelijke aanwendingsmogelijkheden te realiseren. ⁴¹

Uit de Memorie van Toelichting is niet af te leiden of ook het vierde beoordelingscriterium gerespecteerd c.q. gehandhaafd wordt. Of blijft na afloop van de benuttingsperiode de schade in ieder geval voor rekening van de eigenaar, óók indien deze juridisch niet in staat was de mogelijkheden te benutten (bijvoorbeeld omdat het object verhuurd of verpacht was)? En in geval van de eigenaar/exploitant? Indien het vierde beoordelingscriterium niet wordt gehandhaafd, dan betekent de wetswijziging een aanmerkelijke verslechtering voor de positie van eigenaren van (met name) bedrijfsmatig vastgoed.

8. Schadebestanddelen

In artikel 15.3 lid 1 Omgevingswet wordt het schadebegrip als volgt gedefinieerd: *'Voor de toepassing van deze afdeling bestaat schade als bedoeld in artikel 4:126 van de Algemene wet bestuursrecht alleen uit inkomens- of omzeterderving of waardevermindering van een onroerende zaak.'*

De term 'inkomens- of omzeterderving' is wat onzuiver in die zin, dat omzeterderving in het huidige schadevergoedingsrecht doorgaans niet als schadefactor wordt gezien, maar wel de daaruit voortvloeiende brutowinstderving. Tegenover een lagere omzet staat doorgaans namelijk een lagere inkoop. Dat de berekening van de brutowinstderving in hoge mate bepaald wordt door de omzeterderving en dat de omzeterderving als maatstaf geldt voor de bepaling van het normaal maatschappelijk risico, doet daaraan niet af.

De Memorie van Toelichting is over het begrip 'waardevermindering van een onroerende zaak' helder en in lijn met de huidige jurisprudentie, in de waardevermindering is alle schade begrepen, óók die van immateriële aard en genotsderving, waardoor deze laatste niet separaat voor vergoeding in aanmerking komen. Deze vormen van schade worden verdisconteerd in de getaxeerde waarde van de onroerende zaak, mits deze objectief zijn vast te stellen. ⁴² Een vraag kan nog wel zijn of het betrekken van deze, niet expliciet in de wettekst opgenomen, bestanddelen niet schuurt met de materiële beperking van bestanddelen die artikel 15.3 Omgevingswet beoogt.

Waar de wettekst en Memorie van Toelichting over zwijgen is de vraag of waardevermindering van een onroerende zaak ook van tijdelijke aard kan zijn. Deze vraag is na de meest recente wijziging van het Besluit omgevingsrecht weer actueel geworden. ⁴³

9. Taxatie van schade

Ten aanzien van de taxatie van schade vervalt volgens de Memorie van Toelichting de verplichting een deskundige in te schakelen, zo blijkt uit de volgende passage: *'Ten opzichte van de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening geldt niet meer de verplichting dat elke beslissing op een aanvraag om nadeelcompensatie van een deskundigenadvies moet zijn voorzien. Als de schade bestaat uit waardedaling van een onroerende zaak, kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van de vaststelling van de WOZ-waarden door de gemeenten, als deze op het moment van beoordeling van een verzoek om nadeelcompensatie voor de toepasselijke peildata beschikbaar zijn.'*

Wij zijn ons bewust van de standaardjurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, waarin zij overweegt: *'Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (bijvoorbeeld uitspraak van 28 november 2012 in zaak nr. 201202389/1/A2), wordt bij het vaststellen van de WOZ-waarde niet, zoals bij planvergelijking, gekeken naar de maximale invulling van het planologisch regime, maar is vooral de feitelijke situatie bepalend.'*⁴⁵ Aansluiting bij de 'feitelijke situatie' lijkt goed te passen bij de uitgangspunten van Afdeling 15.1 Omgevingswet. Zeker nu planologische vergelijking niet langer aan de orde is. De passage in de Memorie van Toelichting wekt naar onze mening echter onjuist de indruk, dat het beoordelen van de omvang van waardedaling *louter* op basis van opeenvolgende WOZ-taxaties zou kunnen plaatsvinden.

WOZ-taxaties worden vastgesteld voor een ander doel dan voor de vaststelling van waardevermindering. Een WOZ-taxatie wordt modelmatig vastgesteld, onder meer aan de hand van referentietransacties van objecten die buiten de invloedssfeer van de ontwikkeling liggen (en mogelijk door heel andere ontwikkelingen positief of negatief beïnvloed kunnen zijn). Voorts wordt in het kader van de WOZ-taxatie het betrokken object doorgaans niet inwendig opgenomen. Na een inpassende inspectie kan blijken dat het te taxeren object, door investeringen door de eigenaar, of juist door nalatig onderhoud, aanzienlijk afwijkt van de referenties. Een correctie is dan nodig. Daarbij kijkt ook de peildatum van de oude en nieuwe WOZ-waarde in beginsel af van de schadepeildatum. Om alle hiervoor genoemde redenen blijft naar onze mening inschakeling van een deskundige in schadeprocedures onontbeerlijk.

10. Normaal maatschappelijk risico

Het laatste onderwerp dat wij in dit artikel behandelen is met afstand het meest omstreden⁴⁶: het normaal maatschappelijk risico. Daar waar in artikel 6.2 Wro is geregeld dat het normaal maatschappelijk risico *'in ieder geval 2%* bedraagt, is dit in de Omgevingswet gewijzigd in *'in ieder geval 5%*. Op zichzelf beschouwd komt dit niet als een verrassing, nu bij de totstandkoming van de Wro in het Voorstel van wet ook al een percentage van 5 was opgenomen, dat toen wel bij breed gedragen amendement is teruggebracht naar 2%.

In de Memorie van Toelichting zijn de volgende passages van belang: *'Een forfait houdt in dat in alle gevallen een aftrek op de schadevergoeding wordt toegepast. Het forfait draagt bij aan de voorspelbaarheid over de uitkomsten van een nadeelcompensatieprocedure, aan de rechtszekerheid en aan een gelijke toepassing van het normale maatschappelijke risico. Daarmee is vooraf duidelijk welk deel van de schade in ieder geval niet voor vergoeding in aanmerking komt. (...) Een forfait van 5% in alle gevallen is substantieel, maar past bij het uitgangspunt dat alleen een abnormale en speciale last voor schadevergoeding in aanmerking komt. Burgers dragen daarmee in gelijke mate de lasten van nieuwe ontwikkelingen. (...) Bovendien wordt met dit percentage aangesloten bij de rechtsontwikkeling op het gebied van het normale maatschappelijke risico. In de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak is een tendens zichtbaar dat in het geval de schade bestaat uit waardevermindering van de onroerende zaak, een aftrek van 5% op de schadevergoeding redelijk is voor normale ontwikkelingen die in de lijn van de verwachtingen liggen.'*

De toelichting wekt sterk de suggestie dat het om een 'vast' forfait gaat, zonder interpretatieruimte omdat dat *'niet bijdraagt aan de voorspelbaarheid over de uitkomsten van een nadeelcompensatieprocedure, aan de rechtszekerheid en aan een gelijke toepassing van het normale maatschappelijke risico'*. Op zichzelf beschouwd komt het vaststellen van een vast forfait de rechtszekerheid ten goede. Zoals de wettekst thans luidt gaat het echter helemaal niet om een vast forfait, maar alleen om een 'hogere' forfait; het normaal maatschappelijk risico wordt immers gesteld op *'in ieder geval* een deel ter grootte van vijf procent van de waarde van de onroerende zaak'. Deze redactie laat de mogelijkheid van een hogere aftrek dan 5% zeer nadrukkelijk open, getuige ook de ervaringen⁴⁷ die zijn opgedaan met de toepassing van artikel 6.2 lid 2 Wro, dat een vergelijkbare redactie heeft.

Dit constaterende zijn wij van mening, dat de voorgestelde wetsredactie juist niet bijdraagt aan de rechtszekerheid en de gelijke toepassing van het normaal maatschappelijk risico. Integendeel: de onzekerheid blijft en wordt zelfs groter omdat in ieder geval de aftrek hoger wordt dan thans het geval is. De kans op het verkrijgen van een redelijke tegemoetkoming voor ondervonden nadeel neemt sterk af.

De vraag is of het verhogen van het forfait echt nodig is in de praktijk. Volgens de Memorie van Toelichting is de *'onvoorspelbare uitkomst van procedures over nadeelcompensatie (...) in de praktijk een belemmering voor gebiedsontwikkeling.'*⁴⁸ Deze stelling wordt in de Memorie van Toelichting verder niet onderbouwd of toegelicht. De huidige stand van het planschaderecht op het terrein van het normaal maatschappelijk risico vormt naar onze mening echter geen (wezenlijke) belemmering voor gebiedsontwikkeling. Het probleem van het *'niet flexibel kunnen bestemmen'*, dat thans inderdaad bestaat, wordt al opgelost door de nieuwe methodiek van

feitelijke situaties vergelijken. De wetgeving en rechtspraak rondom artikelen 6.1 en 6.2 Wro hebben ook al een aanmerkelijke reductie van zowel planschadeaanvragen als uit te keren tegemoetkomingen bewerkstelligd. De mogelijkheid van c.q. het vooruitzicht op een redelijke tegemoetkoming vormt in veel gevallen zelfs de 'smeerolie' van ruimtelijke ontwikkelingen, niet alleen in de relatie tussen vastgoedeigenaren en bestuursorganen, maar zeker ook in de relatie tussen initiatiefnemers/marktpartijen en de omgeving.


Bij de toemeting van het normaal maatschappelijk risico past ruimte om te kunnen nuanceren, waarbij bijvoorbeeld ook aandacht zou kunnen worden besteed aan de vraag in hoeverre met de schadeveroorzakende ontwikkeling een 'maatschappelijk' belang is gediend. Een vast minimaal forfait maakt iedere nuancering op voorhand onmogelijk.

11. Conclusie

In deze bijdrage gingen wij in op de nadeelcompensatieregeling in de Omgevingswet, zoals die met de internetconsultatie van de Invoeringswet Omgevingswet is gepubliceerd. Schaderegelingen die nu nog in diverse wetten zijn opgenomen zullen straks in deze wet een plaats krijgen. Uit de Invoeringswet blijkt dat de wetgever, al dan niet met gegronde redenen, ervoor heeft gekozen op een aantal punten verregaande wijzigingen door te voeren in het systeem van nadeelcompensatie en planschade, waarbij met name het schademoment, de hoogte van het normaal maatschappelijk risico en het weglaten van een regeling voor schaduwshade in het oog springen. Na het verschijnen van het Voorstel van wet met daarin Afdeling 15.1 Omgevingswet zal duidelijk worden in hoeverre de vanuit de praktijk gedane suggesties omtrent de regeling worden overgenomen. Dit behandelen wij te zijner tijd in een vervolgartikel. Na het verschijnen van het Voorstel van wet met daarin Afdeling 15.1 Omgevingswet zal duidelijk worden in hoeverre de vanuit de praktijk gedane suggesties omtrent de regeling worden overgenomen. Dit behandelen wij te zijner tijd in een vervolgartikel.

-
- 1 Harald Wiersema is advocaat bij NautaDutilh N.V. te Rotterdam. Kees van der Lee is commercieel directeur van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam. De auteurs danken Oussama Chraïbi (werkstudent bij NautaDutilh N.V.) voor zijn inbreng voor dit artikel.
 - 2 <https://www.internetconsultatie.nl/invoering_omgevingswet (https://www.internetconsultatie.nl/invoering_omgevingswet)>.
 - 3 Brief van de Minister van Infrastructuur en Milieu aan de Tweede Kamer van 19 mei 2016, *Kamerstukken II* 2015/16, 33 962, nr. 185. Zie ook: G.M. van den Broek en M.K.G. Tjepkema, 'De regeling van planschadevergoeding in de Omgevingswet; Ondoordachte voorstellen met rigoureuze gevolgen', *NJB* 2016/1942.
 - 4 Zie hierover ook: E. Alders, 'Met de Invoeringswet weer een stap dichterbij de Omgevingswet maar ook weer een stap verder weg van Eenvoudig Beter', *BR* 2017/27; T. ten Have en J.J. Thoonen, 'Nadeelcompensatie binnen de verbeterdoelen van de Omgevingswet', *BR* 2017/28; M.A.E. Planken en R.J.R. Hazen, 'De planschadevergoedingsregeling in de Omgevingswet. Oplossing of probleem?', *O&A* 2017/5; G.M. van den Broek en M.K.G. Tjepkema, 'De nadeelcompensatieregeling in de Omgevingswet: geen aantrekkelijk alternatief voor het huidige planschadestelsel', *TO* 2017-1, p. 21-33; A.G.A. Nijmeijer, 'Invoeringswet Omgevingswet: gefragmenteerde nadeelcompensatie omgevingsplan', *TBR* 2017/18 (*tbr/2017-18*).
 - 5 Wet nadeelcompensatie en schadevergoeding bij onrechtmatige besluiten, *Stb.* 2013, 50.
 - 6 *Kamerstukken II* 2010/11, 32 621, nr. 3, p. 18.
 - 7 Memorie van Toelichting, p. 119.
 - 8 Memorie van Toelichting, p. 20.
 - 9 ABRvS 2 november 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU3111 (<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2011:BU3111>).
 - 10 Zie ook: A.G.A. Nijmeijer: 'Invoeringswet Omgevingswet: gefragmenteerde nadeelcompensatie omgevingsplan', *TBR* 2017/18 (*tbr/2017-18*).
 - 11 Spoedwet planschade, *Sfb.* 2005, 305. Ten aanzien van nadeelcompensatie zie bijv. artikel 15.20 Wet milieubeheer, artikel 4.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 26 Ontgrondingenwet.
 - 12 Memorie van Toelichting, p. 119.
 - 13 ABRvS van 28 augustus 2013, ECLI:NL:RVS:2013:923 (<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2013:923>).
 - 14 Memorie van Toelichting, p. 25.
 - 15 19 Memorie van Toelichting, p. 25.

- 16 Denk aan een besluit tot wegreconstructie op grond van de Wegenwet. Infrastructuur valt onder de definitiebepaling van artikel 1.2 Omgevingswet.
- 17 Een vraag is nog of er wettelijke regelingen en besluiten zijn die wél in de Omgevingswet opgaan, maar niet onder het toepassingsbereik van 15.1 Omgevingswet vallen, en daarmee dus tussen wal en schip vallen. Dit hebben wij niet nader onderzocht.
- 18 Memorie van Toelichting, p. 59.
- 19 *Kamerstukken II* 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 157.
- 20 Artikel 5.1 lid 1 onder a, 5.3 en 5.4 Omgevingswet.
- 21 *Kamerstukken II* 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 54.
- 22 Memorie van Toelichting, p. 199, 201 en 203.
- 23 Memorie van Toelichting, p. 88.
- 24 *Kamerstukken II* 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 470.
- 25 Bijv. ABRvS 10 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2128 (<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2016:2128>).
- 26 *Kamerstukken II* 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 472.
- 27 *Kamerstukken II* 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 472.
- 28 *Kamerstukken II* 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 472.
- 29 *Kamerstukken II* 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 442.
- 30 *Kamerstukken II* 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 249.
- 31 *Kamerstukken II* 2013/14, 33 962, nr. 3, p. 248-249.
- 32 Artikel 19.4 lid 3 en 19.5 lid 2 Omgevingswet.
- 33 *Kamerstukken II*, 2010, 33 962, nr. 3, p. 595.
- 34 Een standaardoverweging in deze zin wordt in vrijwel elke planschade-uitspraak opgenomen, bijvoorbeeld ook in de overzichtsuitpraak ABRvS 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582 (<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2016:2582>), r.o. 2.1 (*Zutphen*), TBR 2016/173 (/tbr/2016-173), m. nt. Mulder/Linssen.
- 35 Zie de reacties op het consultatievoorstel van veel in het veld actieve partijen, zoals de NVM, de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, de Vereniging voor Ontheffingsrecht, Nysingh advocaten en notarissen, Arcadis en de Johan van Oldenbarneveldstichting; <https://www.internetconsultatie.nl/invoering_omgevingswet/reacties> (https://www.internetconsultatie.nl/invoering_omgevingswet/reacties)>.
- 36 In dezelfde zin: G.M. van de Broek en M.K.G. Tjepkema, *De reikwijdte en rechtsgrondslag van nadeelcompensatie in het omgevingsrecht*, Preadvies Vereniging voor Bouwrecht nr. 43, IBR 2015, p. 42.
- 37 Memorie van Toelichting, p. 21.
- 38 G.M. van de Broek en M.K.G. Tjepkema, *De reikwijdte en rechtsgrondslag van nadeelcompensatie in het omgevingsrecht*, Preadvies Vereniging voor Bouwrecht nr. 43, IBR 2015; zie over schaduwsschade i.h.b. par. 2.4 van het preadvies.
- 39 Memorie van Toelichting, p. 124-125.
- 40 O.a. ABRvS 13 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3005 (<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2014:3005>) (*Pijnacker Nootdorp*) en ABRvS 16 maart 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BP7753 (<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2011:BP7753>) (*Enschede*).
- 41 ABRvS 26 maart 2014, ECLI:NL:RVS:2014:1037 (<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2014:1037>) (*Texel*).
- 42 Memorie van Toelichting, p. 121.
- 43 De planschadejurisprudentie is op dit punt overigens helder en betrekkelijk streng. Zie hiervoor r.o. 4.5 van de eerder aangehaalde overzichtsuitpraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State 'Zutphen' van 28 september 2016.
- 44 Memorie van Toelichting, p. 27.
- 45 ABRvS 9 december 2015, ECLI:NL:RVS:2015:3726 (<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RVS:2015:3726>).
- 46 Zie ook de eerder aangehaalde reacties op de consultatie.
- 47 In de huidige planschadejurisprudentie varieert de aftrek wegens normaal maatschappelijk risico van de forfaitaire ondergrens van 2% tot een aftrek van 5%, al naar gelang de omstandigheden van het geval.
- 48 Memorie van Toelichting, p. 24.

Deel dit artikel  (<https://twitter.com/intent/tweet?text=nr. 6 - juni 2017%20TBR 2017-95>)
Nadeelcompensatie in de

Omgevingswet&via=Instituut_BR&url=http://www.ibrtracker.nl/docs/articles/2017/juni/tbr-2017-95) 
(https://www.linkedin.com/shareArticle?
mini=true&url=http://www.ibrtracker.nl/docs/articles/2017/juni/tbr-2017-95&title=nr. 6 - juni 2017%
20TBR 2017-95 Nadeelcompensatie in de Omgevingswet&source=IBR Tracker) 
(https://www.facebook.com/sharer/sharer.php?u=http://www.ibrtracker.nl/docs/articles/2017/juni/tbr-
2017-95&t=IBR Tracker%20nr. 6 - juni 2017%20TBR 2017-95 Nadeelcompensatie in de Omgevingswet)
 (mailto:?subject=IBR Tracker Artikel delen&body=Ik vond dit artikel in IBR Tracker:%0D%
0Ahttp://www.ibrtracker.nl/docs/articles/2017/juni/tbr-2017-95)