



WELKOM

15 APRIL 2026



Nadeelcompensatie in de Omgevingswet
Kurt de Bont

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

Er is mij gevraagd jullie vandaag mee te nemen in twee onderwerpen in de systematiek van nadeelcompensatie die anders zijn geworden door de Omgevingswet, anders dan in het oude planschadesysteem:

- De nieuwe peildatum, dat wil zeggen het nieuwe schademoment en de gevolgen daarvan.
- De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

Ik heb vandaag een uur de tijd en ik heb veel te vertellen. En ik heb veel sheets en een stel erg onhandig leesbare. Maar die zijn ook bedoeld ter naslag. En ik heb óók nog eens een casus.

Terwijl.....

Ik ben iemand in wie je een kwartje gooit en die dan een uur praat, aldus onze hooggeachte Moderator.

Ik probeer met u samen zo'n 15 minuten met onderwerp 1 en zo'n 25 minuten met onderwerp 2 bezig te zijn. Dan hebben we nog 20 minuten voor een casus.

Dit wordt een hele uitdaging voor me.

Het idee is daarbij ook dat jullie veel zeggen en vragen. Val me dus alsjeblieft telkens in de rede.... maar wel liefst zo veel mogelijk pas bij de casus

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De nieuwe peildatum

De peildatum (het moment van schadebeoordeling) was en is nog steeds de datum van inwerkingtreding van de schadeoorzaak.

Dat is volgens mij niet (wezenlijk) anders geworden.

Het volgende is wél wezenlijk anders geworden.

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De nieuwe peildatum

De Omgevingsvergunning, dan wel een vergunningsvrije activiteit, is thans het schadeveroorzakend besluit, resp. activiteit en niet het Omgevingsplan zelf (artikel 15.1, lid2 Ow).

Je kunt daarom pas in aanmerking komen voor nadeelcompensatie, als de schadeveroorzakende Omgevingsvergunning in werking is getreden, dan wel wanneer met de vergunningsvrije activiteit is gestart (gemeld). Niet al als het Omgevingsplan er is.

In zijn volledigheid zegt de wet daarover het volgende (effe taaie kost, sorry).

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De nieuwe peildatum

1. Artikel 15.3, lid 1 Ow

Bij een Omgevingsvergunning geldt als peildatum het moment onmiddellijk voor en na het tijdstip waarop het bevoegd gezag heeft kennisgegeven van het besluit tot het verlenen of wijzigen van de Omgevingsvergunning.

2. Artikel 15.4, lid 1 Ow

Als voor een activiteit die is toegestaan op grond van een regel in het Omgevingsplan geen omgevingsvergunning is vereist, kan een aanvraag om schadevergoeding worden ingediend als:

- a. degene die de activiteit gaat verrichten aan het bevoegd gezag informatie over die activiteit heeft verstrekt en het bevoegd gezag kennis heeft gegeven van die informatie, volgens de regels die daarvoor gelden, of
- b. met de activiteit is begonnen.

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De nieuwe peildatum

Het Omgevingsplan zelf is dus niet meer de directe grondslag voor nadeelcompensatie, waar het Bestemmingsplan dat voor planschade nog wél direct was (behalve voor flexibiliteitsbepalingen).

Laten we het voor vandaag gemakshalve houden bij een Omgevingsvergunning als schadeoorzaak. Inhoudelijk is het niet echt anders denk ik bij activiteiten waarvoor geen vergunning nodig is.

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De nieuwe peildatum

De nieuwe peildatum voor schade, het schademoment volgens de wet, ligt dus later in de tijd, later dan dat de planologie op zich is veranderd (*).

Wat betekent dat volgens u ?

(*) Dit volgt uit artikel 15.3, lid 1, hoewel alleen voor **waardevermindering** en alleen voor **indirecte schade**. Voor inkomensschade en voor directe schade is dat niet bij wet geregeld. Logisch, want uiteraard is er dan doorgaans ook nog geen inkomensschade. Inkomensschade treedt doorgaans (al, eerst of pas) op als manifestatie van de hinder bij de feitelijke realisatie van wat schade veroorzaakt. Directe schade voorts, zal doorgaans gaan over een directe beperking van mogelijkheden van de eigendom zelf door het Omgevingsplan en dat kan wel meteen schade veroorzaken die vergoed moet worden of bv. bij de weigering van een aangevraagde Omgevingsvergunning.

We houden het vandaag omwille van de tijd bij indirecte schade en (vooral) waardevermindering.

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De nieuwe peildatum

- Tussen het nieuwe Omgevingsplan en een Omgevingsvergunning op grond daarvan t.z.t., kun je dus nog niet om nadeelcompensatie vragen bij waardevermindering als indirecte schade. Dat kon bij een nieuw bestemmingsplan voorheen wel al meteen.
- Het te onderzoeken schademoment is de datum van inwerkingtreding van de Omgevingsvergunning, niet die van het Omgevingsplan dus. Het besluit over schade zal zelfs pas worden genomen na onherroepelijkheid daarvan.
- Maar volgens mij wordt waardevermindering veelal al manifest met het Omgevingsplan als daar de schadeveroorzakende elementen inzitten, toch ?
- Er zal dus meer **schaduw**schade gaan komen waarbij mensen en ondernemers die hun vastgoed (willen) verkopen, de waardevermindering vaker ook echt voor hun kiezen gaan krijgen denk ik.

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De nieuwe peildatum

- En ook **risicoaanvaarding** gaat vaker voorkomen (daarom) schat ik. Tussen Omgevingsplan en Omgevingsvergunning ontstaat immers een periode van voorzienbaarheid.
- Alleen voor waardevermindering voor de koper van een woning die eindgebruiker is (eindconsument) heeft de wetgever daaraan als uitzondering iets willen doen (Artikel 15.5 Ow).
- In de periode vóór het Omgevingsplan, bij andersoortige schade en voor andere belanghebbenden geldt deze uitzondering niet.

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De nieuwe peildatum

Wat betekent dit dan bij schade reeds door het Omgevingsplan:

- Bij waardevermindering voor een woning van een eindgebruiker?
- Bij waardevermindering voor een woning bij een verhuurder ?
- Bij waardevermindering voor een bedrijfspand ?
- Bij inkomensschade die wordt verwacht zonder tussentijdse verkoopnoodzaak ?
- Bij inkomensschade die wordt verwacht bij tussentijdse verkoopnoodzaak ?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

Zijn er nog vragen over dit onderwerp ?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk ?

Wat moeten we nu eigenlijk met wat vergelijken?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk ?

In en bij de wet staat dit (weer effe een taaie sheet)

Artikel 15.3, lid 1:

Als voor een activiteit een omgevingsvergunning is vereist, wordt de schade die bestaat uit waardevermindering van een onroerende zaak bepaald **aan de hand van een vergelijking van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor en na** het tijdstip waarop het bevoegd gezag heeft kennisgegeven van het besluit tot het verlenen of wijzigen van de omgevingsvergunning.

Ja, dank je de Koekoek, welke waarde bedoel je dan, beste wetgever.....?

Uit de parlementaire geschiedenis en vroege literatuur lijkt zich die immers te moeten vertalen naar een vergelijking van feitelijke situaties:

“Het gaat daarbij, uitgaande van het volledig abstraheren van dat wat het Omgevingsplan regelt, vooral om de feitelijke situatie vóór de verlening van de omgevingsvergunning en de vergunde situatie dáárna”.

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk ?

Het volledig abstraheren van dat wat het Omgevingsplan regelt, dat is begrijpelijk (vind ik). Althans, van het deel daaruit wat aan de orde is. Want anders ontstaat er geen schade meer. En met wat verder is geregeld in de Omgevingswet maar nog niet vergund, moet denk ik wel rekening worden gehouden op de wijze zoals een taxateur dat doet. Anders denk je immers alles weg wat het Omgevingsplan mogelijk maakt. Dat lijkt me niet de bedoeling.

De vergunde, niet de feitelijke situatie ná de planmutatie (de “nieuwe” situatie dus), die snap ik ook nog.

Maar hoe ziet de wetgever dan de “feitelijke” situatie als vóór de planmutatie dan, de “oude” situatie dus?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk ?

Even mijmeren:

Degenen die daar allereerst iets van moeten vinden zijn.....

wij.....

En dus moeten wij een erg uitgesproken mening hebben, zoals bv. die ik nu ventileer.

Daarna volgen de overheden in hun besluiten en we worden getoetst door bezwarencommissies en de rechter(s).....

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk ?

Ik zie denk ik 3 mogelijkheden om uit te leggen wat nu als situatie vóór de planwijziging wordt bedoeld.

Uitleg 1:

Is “feitelijk” dan de fysieke, de functionele staat, “as is” als het ware op de peildatum ?

Uitleg 2:

Of is dat de staat die bijvoorbeeld ook een taxateur beschouwt misschien ?

Ik bedoel: feitelijk, economisch, juridisch, sociaal, anders. In realisme bezien, niet juridisch/planologisch maximaal. En dat met het Omgevingsplan zelf weggedacht maar alleen op precies dat punt wat is gewijzigd ?

Uitleg 3:

Of zit er iets in het midden, bijvoorbeeld een foto van hoe het - op alle vlakken - was voordat het vanwege de gewenste wijziging veranderde, ook als dat wat er was volgens bijvoorbeeld een taxateur niet logisch was ?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk?

Ik twijfel

Iedereen nog wel een beetje denk ik

Niet echt over Uitleg 1 overigens 😏

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk?

Waarom niet Uitleg 1 ?

Ik denk dat we de staat moeten beschouwen die feitelijk, maar ook economisch, juridisch, sociaal etc. anders wordt met een Omgevingsvergunning. Alles behalve feitelijk wegdenken en niet in realisme invullen introduceert persoonlijke willekeur en abstractie in de vergelijking, dat zullen we zo nog zien.

We moeten daarom denk ik kijken naar **alles** (niet alleen feitelijk) wat er was vóór de allereerste verstoring daarvan vanwege de nieuwe planologie. Maar wel: taxeren direct voor en na de peildatum is nog steeds elimineren van de nieuwe planologie uit het Omgevingsplan, het stuk wat daarna feitelijk tot leven komt. Anders ontstaat er immers nooit schade.

Waarom denk ik dit ?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk ?

Waarom niet Uitleg 1 ?

De wetgever wilde nu juist af van het abstracte schadevergoedingssysteem zoals planschade dat was.

Weg dus met bijvoorbeeld planmaximalisatie in de planvergelijking.
En weg dus met geen rekening houden met flexibiliteitsbepalingen.

Uitleg 1 geeft op zijn minst ook abstractie-niveaus, kijk maar.

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk ?

Waarom niet Uitleg 1 ?

Voorbeeld 1

Een industriepand wordt alvast gesloopt vóór de peildatum en vooruitlopend op nieuwe woningbouw. Dan is de fysieke vergelijking in de “oude” situatie: niets aan gebouwen of gebruik (oud) met nieuwe woningen (nieuw).

Zo’n vergelijking pakt vast niet gunstig uit voor de waarde van een woning ernaast. Maar is de vergelijking op deze manier zuiver? Illustreert het niet juist weer en nog meer abstractie? Denkt het niet juist weg hoe het was en denkt het niet juist weg hoe de mogelijkheden uit de “oude” bestemming nog steeds bestaat tot de planwijziging? Haal je niet alleen de feitelijke, juridische en economische angel, en de milieuhinder - daarmee vrijwel de hele realiteit zoals die was - weg van wat anders gewoon was geweest en gebleven?

En is dat niet evengoed willekeur in wezen in de planvergelijking, want afhankelijk van een persoon, niet van de planologie?

De woningeigenaar krijgt dan volgens mij ten onrechte of te veel schadevergoeding.

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk ?

Waarom niet Uitleg 1 ?

Voorbeeld 2

Een industriepand is per de schadepeildatum niet meer in gebruik vooruitlopend op sloop en nieuwe woningbouw, maar nog wel aanwezig. Dan geldt in de fysieke vergelijking in de “oude” situatie: het gebruik niet meer, maar het gebouw nog wel.

Ook deze vergelijking pakt vast niet gunstig uit voor de waarde van een woning ernaast, hoewel al minder ongunstig dan in de vorige casus. Maar is het zuiver? Introduceert ook dit voorbeeld niet nog steeds abstractie? Door de milieuhinderlijke aspecten vanwege het gebruik - maar dan niet die vanwege de bebouwing zelf - alsnog weg te halen uit de vergelijking?

En is dat niet evengoed willekeur in wezen in de planvergelijking, want afhankelijk van een persoon, niet van de planologie?

De woningeigenaar krijgt volgens mij ook dan nog steeds ten onrechte of te veel schadevergoeding.

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk ?

Waarom niet Uitleg 1 ?

“Het vaststellen van de omvang van de schade moet, veel meer dan nu, aansluiten op de wijziging die feitelijk in de fysieke leefomgeving wordt aangebracht”, aldus de wetgever in de Parlementaire geschiedenis.

(o.a. Memorie van Toelichting (Kamerstukken II 2018/19, 34986, nr. 3, p. 229 / 236))

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk ?

Waarom niet Uitleg 1 ?

Maar.

Met Uitleg 1 kijk je niet perse enkel naar wat gewijzigd tot leven komt vanwege de nieuwe planologie en daarbij denk je ook niet enkel perse weg de juridisch-planologische grondslag en de realisatie zelf van hetgeen waarvoor de Omgevingsvergunning wordt verleend. Je kijkt immers niet perse naar wat er was zónder dat **de verstoring** met de gewijzigde situatie (al) aan de hand ging, maar naar wat er op de peildatum was. Punt. En dat is raar. Erg raar vind ik.

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk ?

Waarom niet Uitleg 1 ?

Algemener dan nog even (sorry voor alweer een lap tekst....)

Als je alleen kijkt naar wat er op een punt in tijd feitelijk (nog) staat en gebeurt, “as is” dus, dan vergeet je dus alle andere (on)mogelijkheden, juridisch, economisch, feitelijk, sociaal etc. die een koper in de realiteit ook - voor de planmutatie nog steeds - zou overwegen, die planmutatie weggedacht.

Dit lijkt me niet de bedoeling, want dan raak je nog veel minder de werkelijkheid dan bij planschade. Zie Voorbeeld 1 hiervoor, waarbij direct vóór de peildatum bv. de bouw en het gebruik van een industriegebouw feitelijk en juridisch immers nog steeds mogelijk zijn.

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk ?

Waarom wel (ook) Uitleg 2 ?

Volgens mij bedoelt de wetgever daarom met “feitelijk”:

Zoveel mogelijk wegblijven van abstracties en zoveel mogelijk naar de situatie kijken zoals die was in realisme versus zoals die wordt bij vergunning, met daarbij alles wat **niet** verandert hetzelfde houden in de vergelijking en alleen dat wat **wel** verandert als nieuw beschouwen.

Aan de taxateurs onder ons: doen wij dat eigenlijk niet al heel lang ?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk ?

Waarom wel (ook) Uitleg 2 ?

Ja, volgens mij wel.

Want taxateurs zullen immers niet snel plan-maximaliseren, wel nadenken in termen van:

Marktwaaarde: het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de Waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk ?

Waarom wel (ook) Uitleg 2 ?

Ja, volgens mij wel.

Want taxateurs zullen immers niet snel plan-maximaliseren, wel nadenken in termen van:

Marktwaaarde: het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de Waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk ?

En waarom denk ik dan wel Uitleg 2 en 3 samen ?

Een tikkie formeler en juridischer (alweer zo'n onhandige sheet, ik houd zo op hoor.....):

Ik denk dat Uitleg 3 sowieso de bedoeling is omdat dan schade in causaal verband blijft staan tot specifiek en enkel de wijziging van leefomgeving zoals die **onverstoord was** en zoals die gaat naar de leefomgeving zoals bedoeld met de Omgevingsvergunning.

Enkel het gewijzigde levert in die vergelijking dan dus mogelijk schadevergoeding op en daar ligt denk ik ook de bedoeling van de wetgever met het "wegdenken van het Omgevingsplan". Dat is niet het hele Omgevingsplan, maar precies en enkel dat wat wijzigt met de Omgevingsvergunning en wat daaraan voorafgaat. Sloop, verpaupering, eerder uit gebruik gaan, etc. zijn immers geen oorzaken van de nieuwe leefomgeving die bedoeld zijn nieuw te worden gecreëerd met de Omgevingsvergunning. Causaal verband - rechtstreeks en noodzakelijk gevolg als het ware - tussen deze elementen met schade als gevolg daarvan met de planmutatie ontbreekt. Ik denk ook daarom dat het dus niet de bedoeling van de wetgever is toch die elementen te overwegen in de vergelijking.

Overigens: als andere delen uit het Omgevingsplan later alsnog ook tot leven komen, kan ook daar op dezelfde manier weer schade voor geclaimd en bepaald worden lijkt me. Daarom moet denk ik wél rekening gehouden worden met alles wat het Omgevingsplan al mogelijk heeft gemaakt maar wat nog niet tot leven is gebracht. Hoe? Op een manier zoals een taxateur de kansen of risico's daarop inschat misschien.....?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk ?

En waarom denk ik dan wel Uitleg 2 en 3 samen ?

Ik ben er bijna, houd nog even vol

De schade blijft dan in causaal verband staan tot de leefomgeving zoals die onverstoord was en hoe die leefomgeving bij Omgevingsvergunning wordt (Uitleg 3). Met de planmutatie dus.

EN

Daarbij wordt dan bovendien de feitelijke situatie beschouwd, als in “de volledige, zo werkelijk mogelijk relevante omgeving bij de schadebepaling” (Uitleg 2). Zoals die onverstoord zou zijn gebleven. Niet de theoretische, abstracte of planologisch-juridische situatie vóór de planmutatie, zoals dat zo sterk moest bij planschade”.

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

Resumé hehe, dat werd tijd.....

De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk?

Mijn antwoord is dus denk ik: de vergelijking van alle realistische aspecten: feitelijk, juridisch, economisch, sociaal en anders, met als enig verschil tussen beide situaties de wijziging zoals die in de fysieke - dat is dus niet alleen of perse de feitelijke - leefomgeving voor, op en na de schadepeildatum met de Omgevingsvergunning nieuw mogelijk is gemaakt ten opzichte van de onverstoorde situatie zoals die zonder die vergunning zou hebben (voort)bestaan.

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De vergelijking van..... tja, wat met wat eigenlijk ?

Simpeler kan ik het denk ik niet maken nu.

De vraag rijst wellicht: hoe doe ik dát dan Kurt ?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

Voor we naar de casus gaan nog even dit

Eén geruststelling denk ik:

De hinderfactoren die moeten worden beschouwd, zijn volgens mij niet anders geworden.

Helaas:

Hoe die te beoordelen - een aantal althans - denk ik wel.....

Welke wel en welke niet en hoe dan ?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

Tijd voor de casus onderhand

Er was eens een nieuw appartementengebouw en een prachtige woning daar op korte afstand van.....

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De casus voor vandaag

Mijn huisje staat op 100 meter afstand van die nieuwe en FOEI-lijke toren (alles fictief uiteraard).

Dit is het geworden (zucht):



Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De casus voor vandaag

Mijn huisje staat op 100 meter afstand van die nieuwe en FOEI-lijke toren (alles fictief uiteraard).

Dit mag volgens de BOPA:



Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De casus voor vandaag

Mijn huisje staat op 100 meter afstand van die nieuwe en FOEI-lijke toren (alles fictief uiteraard).

Dit was het voorheen:



Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De casus voor vandaag

Oh ja, de projectontwikkelaar heeft wat bomen ingepland ter afscherming (waar dan?)

Oh ja, er loopt nog een drukke doorgaande weg tussen mijn huis en de appartementsgebouwen

Oh ja, het linkse deel is minder hoog gebouwd dan volgens de nieuw verleende Omgevingsvergunning mag zoals u zag

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

Nog even dit.....

Ik heb vandaag een uur de tijd.

Ik ben iemand in wie je een kwartje gooit en die begint te praten, maar dat duurde slechts 40 minuten ongeveer..... 😊

De bedoeling is dat jullie nu - nog meer - gaan praten en vragen, want ik ben benieuwd hoe jullie de vergelijking in denken te moeten vullen

Dat wordt een uitdaging voor jullie

Of hebben jullie de oplossing al hoe in deze casus de schade als nadeelcompensatie te schatten.....?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De casus voor vandaag

Hoe moesten we voorheen redeneren en hoe moet dat “nieuwe stijl” over bijvoorbeeld deze hinderfactoren

Denk ik althans..... 🤪 🤪 want ook ik zie het slechts door mijn ogen. Laten we elkaar over een paar jaar hierover nog eens spreken!

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De casus voor vandaag

Uitzicht ?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De casus voor vandaag

Uitzicht

- Zichtlijnen bekijken op de feitelijke oude situatie per peildatum versus op de nieuwe planologische situatie.
- Bekijk de foto die je nam voordat die werd verstoord door of voor de nieuwe situatie.
- Denk daarbij als taxateur in logische of realistische invulling en niet als planmaximalisator met geen maximale invulling van tussenliggende gronden, wel een realistische?
- Nemen bomen in dit systeem (anders dan bij planschade) wel of niet planologische hinder weg? En maakt het wat uit waar die staan?
- Uitgaan van wat de Omgevingsvergunning mogelijk maakt, ook als dit meer is dan feitelijk wordt gerealiseerd?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De casus voor vandaag

Geluid (en andere milieueffecten) ?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De casus voor vandaag

Geluid (en andere milieueffecten) ?

- Werd al gebaseerd op een reële prognose van verkeer en geluid.
- Bekijk de foto die je nam voordat die werd verstoord door of voor de nieuwe situatie.
- Denk daarbij als taxateur in logische of realistische invulling en niet als planmaximalisator.
- Dit zal dus wellicht niet veel wijzigen.
- Wel kan geluid, in termen van een realistische prognose, toenemen als gevolg van de nieuwbouw.
- Niet uitgaan van wat de Omgevingsvergunning mogelijk maakt, ook niet als dit meer is dan feitelijk wordt gerealiseerd ?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De casus voor vandaag

Ligging / situeringswaarde ?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De casus voor vandaag

Ligging / situeringswaarde ?

- Bekijk de foto die je nam voordat die werd verstoord door of voor de nieuwe situatie.
- Denk daarbij als taxateur in logische of realistische invulling en niet als planmaximalisator met geen maximale invulling van tussenliggende gronden, wel een realistische?
- Uitgaan van wat de Omgevingsvergunning mogelijk maakt, ook als dit meer is dan feitelijk wordt gerealiseerd?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De casus voor vandaag

Privacy ?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De casus voor vandaag

Privacy ?

- Dit lijkt mij vooral het omgedraaide van uitzicht, daarom:
- Zichtlijnen bekijken op de feitelijke oude situatie per peildatum versus op de nieuwe planologische situatie.
- Bekijk de foto die je nam voordat die werd verstoord door of voor de nieuwe situatie.
- Denk daarbij als taxateur in logische of realistische invulling en niet als planmaximalisator met geen maximale invulling van tussenliggende gronden, wel een realistische?
- Nemen bomen in dit systeem (anders dan bij planschade) wel of niet planologische hinder weg? En maakt het wat uit waar die staan?
- Uitgaan van wat de Omgevingsvergunning mogelijk maakt, ook als dit meer is dan feitelijk wordt gerealiseerd?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De casus voor vandaag

Parkeer- en verkeersdrukte ?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

De casus voor vandaag

Parkeer- en verkeersdrukte ?

- Werd - net als geluid - al gebaseerd op een reële prognose.
- Bekijk de foto die je nam voordat die werd verstoord door of voor de nieuwe situatie.
- Denk daarbij als taxateur in logische of realistische invulling en niet als planmaximalisator.
- Dit zal dus wellicht niet veel wijzigen.
- Wel kan parkeer- en verkeersdrukte, in termen van een realistische prognose, toenemen als gevolg van de nieuwbouw.
- Niet uitgaan van wat de Omgevingsvergunning mogelijk maakt, ook niet als dit meer is dan feitelijk wordt gerealiseerd ?

Nadeelcompensatie in de Omgevingswet

Hebben jullie nog andere praktijkvoorbeelden ?

Vragen ?

Of zaken te melden ?

**BEDANKT VOOR
JULLIE AANDACHT!**

De presentatie wordt nog met je gedeeld