



N I E U W S B R I E F  
**PLANSCHADE**  
jurisprudentieoverzicht

Februari 2015, nieuwsbrief 4

AbRS 18 februari 2015, 201403533/1/A2

**Gemeente Heusden, maximale invulling**

Deze uitspraak is een bevestiging dat bij de planvergelijking de feitelijke situatie, zoals de eigendom van een perceel, niet van belang is (zie ook AbRS 4 december 2013, 201300738/1/A2). Dat in casu geen woning op het betreffende perceel kon worden opgericht, betekende niet dat er op dit perceel geen bijgebouwen konden worden opgericht, behorend bij de woning op een belendend perceel.

AbRS 11 februari 2015, 201309446/2/A2 en 201401297/2/A2

**Gemeente De Wolden, normaal maatschappelijk risico**

Het betrof een uitbreiding van een woonwijk. De adviseur hanteerde een drempel van 2% en niet meer. Reden hiervan was dat voor de uitbreiding van het dorp een andere locatie in beeld was en de ontwikkeling in het plangebied niet in de lijn der verwachtingen lag, dat de ontwikkeling in het plangebied op een relatief korte afstand van de woningen van aanvragers heeft plaatsgevonden en een substantiële invloed op de beleving en omgevingskarakteristiek van die woningen heeft en dat de schade niet zeer gering is (variërend tussen de 3,5% en 6,3%).

AbRS 21 januari 2015, 201404666/1/A2

**Gemeente Asten, deskundigenkosten**

Bij de toekenning van de vergoeding van de kosten van deskundige bijstand is het college terecht uitgegaan van twee samenhangende zaken, aldus de Afdeling. Namens deze verzoekers is door dezelfde gemachtigde in één brief een zienswijze ingediend met precies dezelfde gronden over nagenoeg identieke conceptadviezen.

AbRS 14 januari 2015, 201401781/1/A2

**Gemeente Haarlem, onroerende zaak artikel 6.1 Wro**

Het college heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat het woonschip geen onroerende zaak is, zodat voor de door appellante gestelde planschade niet op de voet van artikel 6.1 van de Wro een tegemoetkoming kan worden toegekend. In de Wro is geen definitie gegeven van een onroerende zaak, als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, van die wet. Het college heeft voor de uitleg van dat begrip terecht verwezen naar artikel 3:3 van het Burgerlijk Wetboek en in aansluiting daarop naar de jurisprudentie van de Hoge Raad. Het woonschip

is niet duurzaam met de grond verenigd. Dat het de bedoeling is om langdurig ligplaats in te nemen, leidt niet tot het oordeel dat het woonschip een onroerende zaak is. Het woonschip is, in theorie, verplaatsbaar, indien de verbindingen afgekoppeld worden. Beslissend is dat het woonschip niet duurzaam met de bodem of de oever is verenigd.

AbRS 14 januari 2015, 201402264/1/A2

#### **Gemeente Oost Gelre, wijze taxatie**

Uit het advies blijkt welke feiten en omstandigheden ten grondslag zijn gelegd aan de waardebeoordeling en welke gedachtegang hierbij is gevolgd. Dat hierbij geen vergelijkingsobjecten zijn betrokken, zoals appellant aanvoert, biedt voor de Afdeling onvoldoende grond voor het oordeel dat de waardebeoordeling niet inzichtelijk en onvoldoende gemotiveerd is.

AbRS 14 januari 2015, 201402420/1/A2

#### **Gemeente Oost Gelre, voorzienbaarheid**

De voorzienbaarheid vloeide voort uit de toelichting bij een ander bestemmingsplan dan het hier betreffende plangebied. Voor de Afdeling vormde dit geen aanleiding dat de aanvraag niet zou mogen worden afgewezen wegens actieve risicoaanvaarding.

AbRS 24 december 2014, 201402826/1/A2

#### **Gemeente Lisse, normaal maatschappelijk risico**

Anders dan de adviseur, was de rechtbank van oordeel dat de geleden schade volledig onder het normaal maatschappelijk risico viel. De rechtbank heeft dan ook zelf op dit punt in de zaak voorzien. De Afdeling oordeelde dat het in beginsel aan het bestuursorgaan is om te oordelen in hoeverre de geleden schade tot het normaal maatschappelijk risico behoorde. Wel kon de Afdeling zich uiteindelijk vinden in het standpunt van de rechtbank over het normaal maatschappelijk risico nu zij het standpunt onderschreef dat de betreffende locatie een inbreidingslocatie betrof. De Afdeling herhaalt het standpunt dat de omstandigheid dat een planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen ligt niet per definitie betekent dat de gevolgen van die ontwikkeling volledig onder het normale maatschappelijke risico vallen. In dit verband komt tevens betekenis toe aan de vraag of de schade ten gevolge van een normale maatschappelijke ontwikkeling onevenredig is in relatie tot de waarde van de onroerende zaken. Met de rechtbank is de Afdeling van oordeel dat in het onderhavige geval de omvang van het schadebedrag niet onevenredig is.

AbRS 17 december 2014, 201402067/1/A2

#### **Gemeente Helmond, onafhankelijkheid adviseur**

Het college had een advocaat als adviseur ingeschakeld. Duidelijk was dat de advocaat niet werkzaam was onder verantwoordelijkheid van de raad of het college en dat de adviseur niet betrokken was geweest bij de planologische maatregel waarop het verzoek betrekking had. De Afdeling was echter van mening dat de schijn van partijdigheid ook kan worden gewekt door een deskundige die in het ene geval door een bestuursorgaan wordt ingeschakeld om een onafhankelijk advies uit te brengen, terwijl zij gelijktijdig of nagenoeg gelijktijdig in een ander geval door hetzelfde bestuursorgaan wordt ingeschakeld om zijn belangen te behartigen of als zijn gemachtigde op te treden in een gerechtelijke procedure.

AbRS 17 december 2014, 201404489/1/A2

## **Gemeente Echt-Susteren, bewijslast passieve risicoaanvaarding**

Bij de voorbereiding van het nieuwe bestemmingsplan heeft een inventarisatie naar het bestaande gebruik plaatsgevonden, waarbij geen bedrijfsmatige opslag is geconstateerd. Met het college was de Afdeling van mening dat het aan de erven die om een tegemoetkoming hebben verzocht was om aannemelijk te maken dat zij op de peildatum de bij de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan vervallen planologische mogelijkheden van het perceel hadden benut dan wel concrete pogingen daartoe hadden gedaan, nu het college gemotiveerd had aangevoerd dat dit niet het geval is geweest.

AbRS 10 december 2014, 201402601/1/A2

## **Gemeente Gemert-Bakel, eerst voorzienbaarheid dan normaal maatschappelijk risico**

In casu was de planologische ontwikkeling gedeeltelijk voorzienbaar. Voor de beantwoording van de vraag of de schade geheel of gedeeltelijk binnen het normaal maatschappelijk risico valt, dient te worden uitgegaan van het schadebedrag dat resteert na aftrek van dat deel van de schade dat voorzienbaar was ten tijde van de aankoop.

AbRS 10 december 2014, 201400755/1/A2

## **Gemeente Asten, afwijken advies deskundige**

Het is vaste jurisprudentie dat de gemeente mag vertrouwen op de door haar ingeschakelde advies. Dit is slechts anders als het advies onjuistheden bevat of onzorgvuldig tot stand is gekomen. Het bestuursorgaan mag afwijken van het advies indien deze afwijking deugdelijk gemotiveerd is. In casu had de gemeente een tweede adviseur ingeschakeld omdat de eerste adviseur niet had beoordeeld in hoeverre de geleden schade tot het normaal maatschappelijk risico van de aanvrager behoorde. Dit betekende echter niet dat het college deze adviseur tevens mocht volgen als het ging om de hoogte van de vastgestelde schade. Immers was niet gebleken dat de door de eerste adviseur vastgestelde schade onjuist was.

AbRS 3 december 2014, 201401731/1/A2

## **Gemeente Lochem, vertrouwensbeginsel**

De aanvraag om tegemoetkoming in planschade was afgewezen wegens voorzienbaarheid als gevolg van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. De aanvrager betoogde dat zowel de burgemeester als een op het betreffende gebied werkzame ambtenaar van de gemeente hem vóór zijn investeringsbeslissing hadden toegezegd dat voor het pand geen wijziging in de planologische situatie zou komen en zij, toen dat toch gebeurde, hebben gezegd dat dat een vergissing betrof die zou worden hersteld. De Afdeling bevestigt haar eerdere standpunt dat voor een geslaagd beroep op het vertrouwensbeginsel het nodig is dat er aan het bestuursorgaan toe te rekenen concrete, ondubbelzinnige toezeggingen zijn gedaan door een daartoe bevoegd persoon, waaraan rechtens te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend. De ambtenaar is niet beslissingsbevoegd zodat aan eventuele toezeggingen van zijn of haar zijde geen rechten kunnen worden ontleend. Hoewel de burgemeester evenmin bevoegd was toezeggingen te doen over de bestemming van het desbetreffende pand, heeft de Afdeling aanleiding gezien hem als getuige te horen. Daarbij heeft zij van belang geacht dat niet

op voorhand viel uit te sluiten dat, gezien de positie van de burgemeester en de wijze waarop volgens aanvrager de gestelde toezeggingen waren gedaan, aanvrager redelijkerwijs mocht veronderstellen dat de burgemeester de opvattingen van het bevoegde bestuursorgaan vertolkte.

Niet aangetoond was dat de burgemeester de concrete, ondubbelzinnige toezegging heeft gedaan dat de bestemming van het desbetreffende pand niet zou wijzigen dan wel de wijziging zou worden teruggedraaid. Het beroep op het vertrouwensbeginsel slaagt daarom niet.

AbRS 3 december 2014, 201401817

#### **Gemeente Cranendonck, feitelijke situatie**

In deze zaak aanvaardde de Afdeling dat rekening was gehouden met het feit dat de ontsluitingsweg van het plangebied eenrichtingsverkeer was. Dit is opmerkelijk nu dit een feitelijke situatie betreft.

AbRS 3 december 2014, 201403726

#### **Hillegom, normaal maatschappelijk risico**

Deze zaak betreft een tussenuitspraak. Onder andere volgde de Afdeling het standpunt van de aanvrager dat de twee genomen vrijstellingsbesluiten, gelet op de aard en de inhoud hiervan en het korte tijdsverloop tussen beide besluiten (5 maanden), voor het bepalen van het normale maatschappelijke risico als één samenhangend besluit moeten worden gezien.