

# **Praktijkboek Planschade**

## **Van Wro naar Omgevingswet**

mr. drs. C.M.L. van der Lee KRMT



's-Gravenhage, 2022

ISBN 978-94-6315-075-0  
NUR 823

© 2022, C.M.L. van der Lee

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgeverij. Voor zover het maken van kopieën uit deze uitgave is toegestaan op grond van art. 16h tot en met 16m Auteurswet 1912 jo. het Besluit van 27 november 2002, Stb. 2002, 575, dient men de daarvoor wettelijk verschuldigde vergoedingen te voldoen aan de Stichting Reprorecht (Postbus 3060, 2130 KB Hoofddorp). Voor het overnemen van gedeelte(n) uit deze uitgave in bloemlezingen, readers en andere compilatiewerken dient men zich tot de Stichting Instituut voor Bouwrecht te wenden.

No part of this book may be reproduced in any form, by print, photo print, microfilm or any other means without written permission from the publisher.

# Voorwoord

Het planschadestelsel maakt al decennia lang deel uit van het Nederlandse bestuursrechtelijke schadevergoedingsrecht en heeft in die tijd een grote ontwikkeling door gemaakt. Van een oorspronkelijk ‘dode letter’ evolueerde onder de invloed van met name het ‘Bentham-arrest’ het toenmalige artikel 49 WRO vanaf het begin van de jaren ’90 naar een schadevergoedingsstelsel dat gemeenten in Nederland welhaast ‘risico-aansprakelijk’ maakte voor de gevolgen van bestemmingsplannen en vrijstellingen daarvan, zonder dat zij overigens mogelijkheden hadden om de schadebedragen te verhalen op de initiatiefnemers.

Een reactie op deze ontwikkelingen kon niet uitblijven en door de inwerkingtreding van eerst de ‘Spoedwet planschade’ en even later de Wet ruimtelijke ordening werden de mogelijkheden voor het verkrijgen van planschade ingeperkt door onder meer de introductie van een behandelingsrecht, een verjaringstermijn en het fenomeen ‘normaal maatschappelijk risico’, dat in de rechtspraak inmiddels behoorlijk is uitgekristalliseerd.

Anno 2022 staat Nederland aan de vooravond van één van de grootste wetgevingsoperaties van haar geschiedenis: de Omgevingswet. Ook het planschadestelsel zal door deze ontwikkeling sterke wijzigingen ondergaan. Het woord ‘planschade’ zal op termijn zelfs verdwijnen: onder de Omgevingswet gaan we het hebben over ‘nadeelcompensatie’.

De auteur van dit praktijkboek zette in 1996 bij de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) zijn eerste stappen op het vakgebied als adviseur, in de tijd dat planschade nog ‘booming’ was. Ruim 26 jaar later ziet het planschade-landschap er anders uit, maar het is altijd een bijzonder interessant vakgebied gebleven waarin de auteur al die jaren met veel plezier heeft gewerkt.

Naast de advisering geeft de auteur met regelmaat trainingen over planschade (óók voor het Instituut voor Bouwrecht) en daar hoort natuurlijk een ‘reader’ bij als naslagwerk voor de cursisten. Dit naslagwerk is vanaf zijn oorspronkelijke versie, daterend uit het jaar 2000, gaandeweg uitgegroeid tot een uitgebreid overzicht van de procedurele en inhoudelijke merites van het planschadestelsel met inbegrip van de relevante jurisprudentie.

Nadat de auteur al een paar keer gekscherend het Instituut voor Bouwrecht de hint had gegeven dat het aardig zou zijn om de reader om te vormen naar een heuse publicatie, ging tot de verrassing van de auteur in 2022 het Instituut daar bij monde van Martijn Stuiver serieus op in. Het resultaat ligt voor u...

De auteur dankt het Instituut voor Bouwrecht hartelijk voor alle hulp en ondersteuning bij de totstandkoming van dit praktijkboek. Met name Martijn Stuiver, Jacco Karens, Ayça Kurt en Rob Kluitenbergh hebben een belangrijke bijdrage geleverd aan de totstandkoming daarvan.

De auteur,

Mr. drs. C.M.L. (Kees) van der Lee,  
Commercieel directeur SAOZ.

# Inhoudsopgave

Voorwoord		v
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	
1.1	Planschade en nadeelcompensatie: twee loten aan dezelfde stam	1
1.2	Totstandkomingsgeschiedenis art. 6.1 Wro	2
1.3	Overzicht van de huidige planschaderegeling	3
1.4	Plaats van artikel 6.1 Wro in het schadevergoedingsrecht	10
1.5	Vormen van planschade	13
<b>2</b>	<b>Formeel-juridische aspecten planschade</b>	
2.1	Limitatief en imperatief kenmerk van het planschadestelsel	15
2.2	Toepasselijke wet- en regelgeving op planschade-aanvragen	16
2.3	Reikwijdte van de beoordeling van aanvragen	17
<b>3</b>	<b>De planschadeprocedure</b>	
3.1	Inleiding	19
3.2	Ontvankelijkheid van de aanvraag	19
3.3	Gegrontheid van de aanvraag	21
3.4	De adviesprocedure	23
3.5	Besluitvorming	29
3.6	Kosten van de planschadeprocedure	30
<b>4</b>	<b>Rechtsbescherming en relevante wetgeving</b>	
4.1	Bezwaar en beroep	33
4.2	Reikwijdte van de beoordeling in bezwaar en beroep	35
4.3	Aanvullende relevante wetgeving	37
<b>5</b>	<b>Beoordelingskader artikel 6.1 Wro</b>	
5.1	Inleiding	39
5.2	Factoren die buiten beschouwing blijven bij de beoordeling	40
<b>6</b>	<b>Gerechtigde-begrip</b>	
<b>7</b>	<b>Planologische vergelijking</b>	
7.1	Inleiding	51
7.2	Samentrekking van planologische maatregelen	52
7.3	‘Maximale invulling’	54
7.4	Instrumenten Wro bij planvergelijking	57
7.5	Relevante schadefactoren	64
7.6	Saldering van voor- en nadelen	64
<b>8</b>	<b>Schadebepaling</b>	
8.1	Inleiding	67
8.2	Inkomensschade en vermogensschade	68
8.3	Taxatie van planschade	69

<b>9</b>	<b>Vergoedbaarheid</b>	
9.1	Inleiding	77
9.2	Normaal maatschappelijk risico	77
9.3	Anderszins verzekerd zijn	79
9.4	Risicoaanvaarding (actief en passief)	82
1.1.	Vervallen van tijdelijk genoten voordeel	90
<b>10</b>	<b>De toekomst: (plan)schaderegeling in de Omgevingswet</b>	
10.1	Nadeelcompensatie in relatie tot het stelsel Omgevingswet	93
10.2	Titel 4.5 Awb	94
10.3	Overzicht van de belangrijkste veranderingen	95
10.4	Artikel 15.1 Omgevingswet	96
10.5	Artikel 15.2 Omgevingswet	102
10.6	Artikel 15.3 Omgevingswet	102
10.7	Artikel 15.4 Omgevingswet	103
10.8	Artikel 15.5 Omgevingswet	105
10.9	Artikel 15.6 Omgevingswet	107
10.10	Artikel 15.7 Omgevingswet	108
10.11	Artikel 15.8 Omgevingswet	109
10.12	Artikel 15.9 Omgevingswet	110
10.13	Artikel 15.10 Omgevingswet	111
10.14	Kostenverhaal (artikelen 13.3c en 13.3d Omgevingswet)	112
10.15	Overgangsrecht van planschade naar nadeelcompensatie	112
	Jurisprudentieregister	115