

## Planschade: niet per se 2% voor eigen rekening bij directe planschade



**Wanneer de gemeente een nieuw bestemmingsplan vaststelt kan het zo zijn dat een eigenaar van een perceel door het nieuwe bestemmingsplan schade oploopt. Het standaarduitgangspunt is dat de eigenaar in dat geval 2% van de schade voor eigen rekening neemt. De Raad van State heeft echter onlangs geoordeeld dat deze veronderstelling niet op gaat in het geval van directe schade. Deze blog geeft een kort overzicht van het begrip planschade en gaat ten slotte in op de recente uitspraak van de Raad van State.**

### **Wat is planschade?**

In het bestemmingsplan van de gemeente staat beschreven wat de mogelijkheden zijn qua bebouwing en het gebruik van de ruimte in de gemeente. Zo wordt bijvoorbeeld geregeld in het bestemmingsplan hoe hoog een gebouw maximaal mag zijn. Indien de gemeente vervolgens een grotere hoogte vaststelt waardoor de bouw van een torenflat mogelijk wordt kan er sprake zijn van verminderd woongenot voor omwonenden. In dat geval is er sprake van planschade. Op grond van artikel 6.1 Wro (Wet ruimtelijke ordening) heeft de eigenaar dan ook mogelijk recht op een schadevergoeding (Planschade is overigens ook mogelijk bij andere besluiten, zoals bij een verleende omgevingsvergunning).

### **Directe en indirecte planschade**

Er bestaan vervolgens twee vormen van planschade, directe en indirecte planschade. In het geval van directe planschade lijdt de eigenaar schade doordat de mogelijkheden van zijn eigen perceel worden beperkt. In het geval van indirecte schade gaat het om ongunstige ontwikkelingen in de nabijheid van het perceel. Het eerder besproken voorbeeld van een hoge

torenflat die zon wegneemt is een vorm van indirecte schade.

### **Voorwaarden planschade**

Als er daadwerkelijk sprake is van schade dient de eigenaar nog wel aan de volgende voorwaarden te voldoen om in aanmerking te komen voor vergoeding van de planschade;

- De eigenaar mag niet van de bestemmingswijziging hebben geweten of hebben kunnen weten toen hij de woning kocht.
- De schade is niet al op andere wijze vergoed (bijvoorbeeld door onteigening).
- Het verzoek tot vergoeding van de planschade moet binnen vijf jaar, nadat het besluit onherroepelijk is geworden, zijn gedaan.

### **Wettelijk minimumforfait**

Indien er schade wordt vastgesteld bepaalt artikel 6.2. Wro dat ten minste 2% van de schade voor rekening van de eigenaar blijft. Dit heet ook wel het wettelijke minimumforfait en wordt gezien als normaal maatschappelijk risico. Onlangs oordeelde de Raad van State echter dat deze standaard 2% uit de Wro niet van toepassing is in het geval van directe schade.

### **Uitspraak Raad van State**

De kwestie betrof een gemeente die de gebruiks- en uitbreidingsmogelijkheden op een bedrijventerrein had beperkt. De eigenaar van het bedrijventerrein diende vervolgens een verzoek in tot planschade. Immers, zijn terrein was door de beperking aantoonbaar in waarde gedaald. De gemeente bepaalde vervolgens dat 2% van de schade voor rekening van de eigenaar diende te komen op basis van het normaal maatschappelijk risico. Hoewel de rechtbank zich aansloot bij het besluit van de gemeente oordeelde de Raad van State anders.

Volgens het [oordeel van de Raad van State](#) is bij directe schade het wettelijk minimumforfait niet van toepassing. In het geval van directe schade dient te worden beoordeeld of er sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling (bijvoorbeeld milieumaatregelen) en of deze in de lijn der verwachting valt. Uitkomst is dus dat de gemeente goed zal moeten motiveren waarom zij van oordeel is dat een bepaald percentage tot het normale maatschappelijke risico van de eigenaar behoort. Daarentegen kan het ook zo zijn dat een onvoorziene ongebruikelijke maatschappelijke ontwikkeling (men kan hierbij bijvoorbeeld denken aan de plotselinge plaatsing van een voetbalstadion) dus volledig vergoed dient te worden in het geval van directe schade. Derhalve is het als eigenaar altijd verstandig om te onderzoeken of de gemeente voldoende rekening heeft gehouden met de situatie.

Heeft u vragen naar aanleiding van deze blog over planschade? Neemt u dan gerust vrijblijvend contact op met M2 Advocaten.

Jurist Arjan Ang ([ang@m2advocaten.nl](mailto:ang@m2advocaten.nl))

Advocaat Ginio Beij ([beij@m2advocaten.nl](mailto:beij@m2advocaten.nl))