

Een verhoogd forfait van 5% is niet de nieuwe standaard; strijd met gelijkheidsbeginsel door een hogere aftrek dan het wettelijke forfait toe te pass...

ABRvS 28-03-2018, ECLI:NL:RVS:2018:1050, m.nt. G.M. van den Broek

Instantie

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Datum

28 maart 2018

Magistraten

Mrs. J.A. Hagen, J.E.M. Polak, G.T.J.M. Jurgens

Zaaknummer

201609481/1/A2

Noot

G.M. van den Broek

Folio weergave

[Download gedrukte versie \(PDF\)](#)

Vakgebied(en)

Bestuursrecht algemeen / Algemene beginselen van behoorlijk bestuur

Ruimtelijk bestuursrecht / Ruimtelijke ordening

Ruimtelijk bestuursrecht / Tegemoetkoming in schade (planschade)

Brondocumenten

ECLI:NL:RVS:2018:1050, Uitspraak, Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 28â€³â€³2018

Wetingang

Art. 6.1, 6.2, 6.3 Wro

Essentie

Een verhoogd forfait van 5% is niet de nieuwe standaard; strijd met gelijkheidsbeginsel door een hogere aftrek dan het wettelijke forfait toe te passen voor het normaal maatschappelijk risico.

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1994' was ten tijde van de koop het geldende planologische regime voor het gebied ten westen van het perceel. Vast staat, en dat is ook niet in geschil, dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1994' en de toelichting daarop geen enkele verwijzing naar de structuurschets is opgenomen. Ingevolge dat bestemmingsplan hadden de gronden ten westen van het perceel een agrarische bestemming met de aanduiding 'kernrandzone', op grond waarvan ter plaatse geen woningbouw was toegestaan. Appellant 2 hoefde daarom op de koopdatum geen rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in voor hem ongunstige zin zou veranderen, in de zin dat op termijn ten westen van zijn perceel de realisering van een nieuwe woonwijk planologische mogelijk zou worden gemaakt, zoals in het nieuwe bestemmingsplan is gebeurd. Voor het antwoord op de vraag of de planologische verandering voor appellant 2 op de koopdatum voorzienbaar was, zijn, anders dan het college betoogt, de aard van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1994' en de tijd tussen de vaststelling van het structuurschets en de start van de voorbereiding van dat bestemmingsplan niet van belang. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 21 oktober 2009 (ECLI:NL:RVS:2009:BK0829). Appellant 2 heeft met juistheid aangevoerd dat de locatie waar de nieuwe woonwijk is gesitueerd geen inbreidingslocatie maar een uitbreidingslocatie is. Een vergelijking met de uitspraak van de Afdeling van 2 maart 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:530) gaat niet op, omdat die uitspraak een situatie betrof waarin nieuwe woningen op een inbreidingslocatie waren geprojecteerd. Gloudemans heeft in zijn nader advies van 6 december 2016 dan ook ten onrechte, onder verwijzing naar deze uitspraak, het voor appellant 2 te gelden normaal maatschappelijk risico afgeleid van een normaal maatschappelijk risico van 5% dat in beginsel heeft te gelden in geval van een inbreiding. Appellant 2 heeft verder ter zitting onweersproken gesteld dat het college in drie vergelijkbare zaken het normaal maatschappelijk risico heeft bepaald op 2% van de waarde van het betrokken perceel voor het ontstaan van de schade. Niet in geschil is dat de onder 11.3 bedoelde criteria in het geval van appellant 2 niet leiden tot toepassing van een hogere

drempel wegens het normaal maatschappelijk risico dan in die andere zaken. Het college heeft geen rechtvaardiging gegeven voor het gemaakte onderscheid en het daaruit voortvloeiende verschil in behandeling. Dat betekent derhalve dat het college in strijd met het gelijkheidsbeginsel heeft gehandeld door in het geval van appellant 2 een hogere aftrek dan het wettelijk forfait te hanteren.

Partij(en)

Uitspraak op de hoger beroepen van:

1. Het college van burgemeester en wethouders van Haaren,
2. Appellant 2A en appellante 2B, te Helvoirt, gemeente Haaren (hierna: gezamenlijk en in enkelvoud: appellant 2), tegen de uitspraak van de Rechtbank Oost-Brabant van 2 november 2016 in 16/649 in het geding tussen:
Appellant 2,
en
Het college.

Uitspraak

Procesverloop

Bij besluit van 10 februari 2015 heeft het college een verzoek van appellant 2 om een tegemoetkoming in planschade afgewezen.

Bij besluit van 2 februari 2016 heeft het college het door appellant 2 daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard. Bij tussenuitspraak van 29 juli 2016 heeft de rechtbank het college gelegenheid geboden een gebrek in het besluit van 2 februari 2016 te herstellen. Deze uitspraak is aangehecht.

Bij brief van 24 augustus 2016 heeft het college de rechtbank meegedeeld van die gelegenheid geen gebruik te maken. Bij uitspraak van 2 november 2016 heeft de rechtbank het door appellant 2 tegen het besluit van 2 februari 2016 ingestelde beroep gegrond verklaard, dat besluit vernietigd en bepaald dat het college binnen zes weken een nieuw besluit moet nemen. Deze uitspraak is aangehecht.

Bij besluit van 7 december 2016 heeft het college, ter uitvoering van de rechtbankuitspraak, aan appellant 2 een tegemoetkoming in planschade ten bedrage van € 6.200 inclusief wettelijke rente toegekend.

Tegen de rechtbankuitspraken heeft het college hoger beroep ingesteld.

Appellant 2 heeft incidenteel hoger beroep ingesteld.

Appellant 2 heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 8 februari 2018, waar het college, vertegenwoordigd door G.M.H. Martens, en appellant 2A en appellante 2B, bijgestaan door gemachtigde, zijn verschenen.

Overwegingen

1.

Het besluit van 7 december 2016 wordt, gelet op artikel 6:24 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), gelezen in samenhang met artikel 6:19, eerste lid, van die wet, van rechtswege geacht onderwerp te zijn van dit geding.

Inleiding

2.

Appellant 2 heeft op 14 januari 1997 gekocht en is sinds 2 april 1997 eigenaar van het perceel plaatselijk bekend locatie 1 te Helvoirt (hierna: het perceel). Op het perceel staat een woning, waarin appellant 2 woont. Hij heeft verzocht om een tegemoetkoming in planschade ten gevolge van het op 27 september 2012 vastgestelde en op 13 december 2012 in werking getreden bestemmingsplan "Den Hoek" (hierna: het nieuwe bestemmingsplan), omdat dit plan op gronden ten westen en noordwesten van het perceel de realisering van een nieuwe woonwijk van 185 woningen planologisch mogelijk maakt, terwijl die gronden ingevolge het oude planologische regime een agrarische bestemming hadden. Volgens appellant 2 leidt het nieuwe bestemmingsplan tot waardedaling van zijn perceel door aantasting van zijn privacy en uitzicht, toegenomen geluidhinder, stankoverlast en lichthinder, en een verslechterde situering van het perceel, waardoor hij schade lijdt.

3.

Het college heeft aan het besluit van 10 februari 2015 een door Gloudemans B.V. opgesteld advies van 21 januari 2015 ten

grondslag gelegd. In dat advies is vermeld dat appellant 2 ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan in een planologisch nadeliger positie is geraakt. Het nieuwe plan betekent een zware inbreuk op het woongenot ter plaatse. In het advies is het planologisch nadeel bepaald op een bedrag van € 25.000. Na aftrek van het forfaitair normaal maatschappelijk risico van 2% komt Gloudemans tot een tegemoetkoming van € 15.600.

Voorts is in het advies van Gloudemans vermeld dat appellant 2 de planologische verandering ten tijde van de koop kon voorzien op grond van een op 18 juni 1991 tijdens een inspraakavond besproken en op 5 september 1991 door de raad van de toenmalige gemeente Helvoirt vastgestelde structuurschets. In de structuurschets zijn verschillende ontwikkelingsmogelijkheden voor woningbouw vermeld en is geconcludeerd dat zowel uit ruimtelijk als financieel oogpunt een noordelijke uitbreiding de voorkeur verdiende boven een westelijke uitbreiding van de kern Helvoirt. In de structuurschets zijn de gronden ten westen van het perceel van appellant 2 aangeduid als 'te ontwikkelen woongebied'. Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan "Buitengebied 1994", dat op 19 december 1995 is vastgesteld, is ervoor gekozen deze beoogde noordelijke uitbreiding van de kern Helvoirt niet planologisch vast te leggen. In dat plan is aan de gronden ten westen van het perceel van appellant 2 een agrarische bestemming met de nadere aanduiding 'kernrandzone' gegeven, op grond waarvan woningbouw ter plaatse niet was toegestaan. Dat laat volgens het advies onverlet dat het in de structuurschets vermelde beleid ziet op de ontwikkeling van woningbouw in de toekomst, waarbij een langere looptijd geldt dan de gebruikelijke tien jaar die bij een bestemmingsplan in aanmerking wordt genomen. Nu de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Buitengebied 1994" is gestart kort na de vaststelling van de structuurschets, valt niet aan te nemen dat de gemeenteraad het in de structuurschets vermelde woningbouwbeleid bij de ontwikkeling van dat bestemmingsplan had verlaten.

4.

Het college heeft bij het besluit van 2 februari 2016 een door de commissie behandeling bezwaar en beroepschriften van de gemeente Haaren (hierna: de bezwaarcommissie) opgesteld advies van 29 juni 2015, een nader advies van Gloudemans van 15 september 2015 en een door de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: SAOZ) opgesteld advies van 9 december 2015 betrokken. Volgens de bezwaarcommissie moet bij het antwoord op de vraag naar voorzienbaarheid aan een bestemmingsplan meer betekenis worden gehecht dan aan een daaraan voorafgaande structuurschets. Nu niet is gebleken dat in het bestemmingsplan "Buitengebied 1994" naar het beleid in de structuurschets is verwezen, is het besluit van 10 februari 2015 volgens de bezwaarcommissie onvoldoende gemotiveerd. Gloudemans heeft in zijn nader advies van 15 september 2015 zijn eerdere conclusie dat de planologische verandering voor appellant 2 voorzienbaar was op grond van de structuurschets gehandhaafd. De SAOZ is het op zichzelf eens met Gloudemans, maar komt op grond van de uitspraak van de Afdeling van 21 oktober 2009 (ECLI:NL:RVS:2009:BK0829) tot de conclusie dat appellant 2 ten tijde van de koop, gezien het toentertijd geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1994", geen rekening hoefde te houden met woningbouw op de gronden ten westen van zijn perceel. Het college heeft in het besluit van 2 februari 2016 het nader advies van Gloudemans gevolgd, het bezwaar van appellant 2 ongegrond verklaard, aan appellant 2 een proceskostenvergoeding ten bedrage van € 525 toegekend en het besluit van 24 (lees: 10) februari 2015 gehandhaafd.

Het beroep bij de rechtbank

5.

De rechtbank heeft in de tussenuitspraak van 29 juli 2016 overwogen geen aanleiding te zien voor twijfel aan de juistheid van de door Gloudemans bepaalde hoogte van de planschade die appellant 2 ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan lijdt of zal lijden.

De rechtbank heeft in die tussenuitspraak verder overwogen dat een redelijk denkend en handelend koper vanaf 1991 op grond van de structuurschets rekening kon houden met de mogelijkheid dat in het gebied ten westen van het perceel van appellant 2 woningen konden worden geprojecteerd. Deze voorzienbaarheid is echter doorbroken door de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 1994", waarin aan dat gebied een agrarische bestemming met de aanduiding 'kernrandzone' is gegeven, op grond waarvan woningbouw ter plaatse niet was toegestaan. In de toelichting bij dat bestemmingsplan is niets vermeld over de in de structuurschets geschetste ontwikkeling van woningbouw in dat gebied. In die toelichting is daarentegen als gemeentelijk beleid voor het buitengebied vermeld het veiligstellen van de mogelijkheden voor landbouw, behoud van landschappelijke en cultuurhistorische waarden en bescherming van natuurwaarden. Voor een redelijk denkend en handelend koper bestond geen aanleiding op dat moment rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen door het bouwen van een nieuwe woonwijk. Daarbij heeft de rechtbank in aanmerking genomen dat in een bestemmingsplan het planologische beleid voor een periode van tenminste tien jaar wordt vastgelegd. De rechtbank heeft het college in de gelegenheid gesteld het gebrek in het besluit te herstellen. In dat kader heeft de rechtbank overwogen dat het college bij herstel van het gebrek moet bepalen welke schade volgens hem binnen het normaal maatschappelijk risico valt, met inachtneming van en op de wijze van de uitspraak van de Afdeling van 1 juli 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2075).

In de einduitspraak van 2 november 2016 heeft de rechtbank overwogen dat het college heeft meegedeeld geen gebruik te maken van de gelegenheid het gebrek in het besluit van 2 februari 2016 te herstellen. De rechtbank heeft het beroep van

appellant 2 daarom gegrond verklaard, dat besluit vernietigd en het college opgedragen binnen zes weken met inachtneming van hetgeen is overwogen in de tussenuitspraak en in de einduitspraak een nieuw besluit op het door appellant 2 gemaakte bezwaar te nemen.

Het hoger beroep van het college

6.

Het college betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de planologische verandering voor appellant 2 op de koopdatum niet voorzienbaar was. Het college voert, onder verwijzing naar onder meer de uitspraak van de Afdeling van 31 mei 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1450), aan dat voor het aannemen van voorzienbaarheid alleen de structuurschets van belang is. Het college voert verder aan dat niet aannemelijk is dat de gemeenteraad met de vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 1994" het in de structuurschets neergelegde planologische beleid had verlaten, gezien de korte tijd tussen de vaststelling van de structuurschets en de start van de ontwikkeling van het bestemmingsplan "Buitengebied 1994" en omdat dat plan niet was bedoeld als ontwikkelingsplan.

6.1.

Ingevolge artikel 6.3, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) betreft het bestuursorgaan met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade bij zijn beslissing op de aanvraag in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak.

6.2.

De voorzienbaarheid van een planologische wijziging dient beoordeeld te worden aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de investeringsbeslissing, bijvoorbeeld ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak, voor een redelijk denkend en handelend koper, aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

Indien de planschade voorzienbaar is, blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij in dat geval wordt geacht de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak te hebben aanvaard.

Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 28 september 2016, onder 5.23 en 5.24 (ECLI:NL:RVS:2016:2583).

6.3.

Het bestemmingsplan "Buitengebied 1994" was ten tijde van de koop het geldende planologische regime voor het gebied ten westen van het perceel. Vast staat, en dat is ook niet in geschil, dat in het bestemmingsplan "Buitengebied 1994" en de toelichting daarop geen enkele verwijzing naar de structuurschets is opgenomen. Ingevolge dat bestemmingsplan hadden de gronden ten westen van het perceel een agrarische bestemming met de aanduiding 'kernrandzone', op grond waarvan ter plaatse geen woningbouw was toegestaan. Appellant 2 hoefde daarom op de koopdatum geen rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in voor hem ongunstige zin zou veranderen, in de zin dat op termijn ten westen van zijn perceel de realisering van een nieuwe woonwijk planologisch mogelijk zou worden gemaakt, zoals in het nieuwe bestemmingsplan is gebeurd. Voor het antwoord op de vraag of de planologische verandering voor appellant 2 op de koopdatum voorzienbaar was, zijn, anders dan het college betoogt, de aard van het bestemmingsplan "Buitengebied 1994" en de tijd tussen de vaststelling van het structuurschets en de start van de voorbereiding van dat bestemmingsplan niet van belang. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 21 oktober 2009 (ECLI:NL:RVS:2009:BK0829).

Het beroep van het college op de uitspraak van de Afdeling van 31 mei 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:1450) kan niet leiden tot het daarmee beoogde doel. Deze uitspraak betrof een bijzonder geval, aangezien in die zaak de vraag voorlag of de voorzienbaarheid die gold ten tijde van de koop van een perceel met woning, eveneens gold ten aanzien van een naastgelegen perceel dat de aanvrager om een tegemoetkoming enkele jaren later had gekocht. Een dergelijke situatie doet zich in deze zaak niet voor.

6.4.

Het betoog faalt.

Het incidenteel hoger beroep van appellant 2

7.

Appellant 2 wenst een verdergaande vernietiging van het besluit van 2 februari 2016 en betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat het college, in navolging van Gloudemans, de hoogte van de door hem geleden planschade te laag heeft vastgesteld. Appellant 2 voert aan dat het college de schade van de eigenaar van het naastgelegen perceel locatie 2 ten

gevolge van het nieuwe bestemmingsplan heeft bepaald op 5,83% van de waarde van dat perceel voor het ontstaan van de schade, terwijl Gloudemans de schade van appelland 2 ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan heeft bepaald op 5,32% van de waarde van zijn perceel voor het ontstaan van de schade. Hij voert verder aan dat zijn perceel nadeliger ten opzichte van de nieuwe woonwijk is gesitueerd. Ten eerste omdat het perceel dichtbij de ontsluitingsweg van de nieuwe woonwijk ligt dan locatie 2. Ten tweede omdat zowel ten noorden als ten westen van het perceel nieuwe woningbouw mogelijk is gemaakt, terwijl locatie 2 alleen aan de westzijde aan een smalle strook grond met de nieuwe woonbestemming grenst. Hij voert voorts aan dat locatie 2, anders dan zijn perceel, over de hele lengte grenst aan een spoorlijn, waarvan onder het oude bestemmingsplan al overlast werd ondervonden. In het nieuwe bestemmingsplan is tussen locatie 2 en de spoorlijn een groenbestemming geprojecteerd met de mogelijkheid een geluidscherm te realiseren, hetgeen volgens appelland 2 een planologisch voordeel voor de eigenaar van locatie 2 betekent. Hij voert tot slot aan dat in het advies van Gloudemans weliswaar met juistheid is vermeld dat onder het oude planologische regime al woningbouw ten noorden van zijn perceel was toegestaan, maar dat deze woningbouw in de lintbebouwing aan de westzijde van de Helvoirtsestraat was geprojecteerd en dat in het advies van Gloudemans ten onrechte is vermeld dat deze bouwmogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan is vervallen.

7.1.

Indien in een advies van een door een bestuursorgaan benoemde onafhankelijke en onpartijdige deskundige op objectieve wijze verslag is gedaan van het door deze deskundige verrichte onderzoek en daarin op inzichtelijke wijze is aangegeven welke feiten en omstandigheden aan de conclusies ervan ten grondslag zijn gelegd en deze conclusies niet onbegrijpelijk zijn, mag dat bestuursorgaan bij het nemen van een besluit op een verzoek om tegemoetkoming in planschade van dat advies uitgaan, tenzij concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid ervan naar voren zijn gebracht (uitspraak van 28 september 2016, onder 8.3, ECLI:NL:RVS:2016:2582).

7.2.

Het nieuwe bestemmingsplan maakt de realisering van verschillende nieuwe woningen met bijgebouwen op percelen direct grenzend aan het perceel van appelland 2 mogelijk. Hoewel de eigenaar van locatie 2 vanaf zijn perceel zicht op deze nieuwe bebouwing kan hebben en van de planologische verandering mogelijk andere hinder kan ondervinden, grenst zijn perceel slechts aan een klein terrein met de nieuwe woonbestemming, waarop alleen bijgebouwen mogen worden gerealiseerd.

Het voormalige perceel Helvoirtsestraat 44 (hierna: perceel 44), ten noorden van het perceel van appelland 2, is in het nieuwe bestemmingsplan bestemd voor "Wonen", "Verkeer", "Groen" met de aanduiding 'waterberging' en "Groen". De aan perceel 44 gegeven verkeersbestemming maakt onder meer de realisering van de hoofdontsluiting van de nieuwe woonwijk mogelijk. Van de nieuwe bestemmingen voor perceel 44 valt niet minder hinder op het perceel van appelland 2 te verwachten dan van de voorheen voor perceel 44 geldende woonbestemming.

Ten zuiden van locatie 2 is in het nieuwe bestemmingsplan een strook grond bestemd als "Groen". Ingevolge de regels van het nieuwe bestemmingsplan kunnen op deze strook grond geluidwerende voorzieningen met een hoogte van maximaal 6 m worden opgericht. Deze strook grond had in het oude bestemmingsplan een bestemming voor agrarische doeleinden, op grond waarvan het oprichten van geluidschermen ter plaatse niet was toegestaan. Ingevolge het oude bestemmingsplan is de spoorbaan ten zuiden van de agrarische strook grond bestemd als "Verkeer-Spoorverkeer", op grond waarvan ter plaatse bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 10 m hoog zijn toegestaan. Dit betekent dat al onder het oude bestemmingsplan het oprichten van geluidschermen langs de spoorbaan mogelijk was. Anders dan appelland 2 betoogt, levert de nieuwe groenstrook voor de eigenaar van locatie 2 geen planologisch voordeel op.

7.3.

Uit het voorgaande volgt dat in het advies van Gloudemans van 21 januari 2015 ten onrechte is vermeld dat appelland 2 planologisch voordeel geniet door het vervallen van de woonbestemming voor perceel 44. Voorts is in dat advies niet inzichtelijk gemotiveerd waarom appelland 2 ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan een procentueel lagere planschade lijdt dan de eigenaar van locatie 2, terwijl het nieuwe bestemmingsplan op gronden grenzend aan het perceel van appelland 2 meer woonbebouwing mogelijk maakt dan het plan mogelijk maakt op gronden grenzend aan locatie 2. Het college mocht hierom niet op dat advies afgaan. De rechtbank heeft dit ten onrechte niet onderkend.

Het betoog slaagt.

8.

Appelland 2 betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat het college hem een te lage vergoeding op grond van artikel 6.5 van de Wro heeft toegekend.

8.1.

Artikel 6.5, aanhef en onder a, van de Wro luidt:

“Indien burgemeester en wethouders een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 toekennen, vergoeden burgemeester en wethouders daarbij tevens de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand.”

8.2.

Het college heeft appellant 2 bij het besluit van 2 februari 2016 een proceskostenvergoeding ten bedrage van € 525 toegekend, omdat bij dat besluit de motivering van het besluit van 10 februari 2015 is aangevuld. Het college heeft bij het besluit van 2 februari 2016 echter het door appellant 2 gemaakte bezwaar ongegrond verklaard en het besluit van 10 februari 2015 in stand gelaten.

Nu het college appellant 2 geen tegemoetkoming in planschade heeft toegekend was het college niet gehouden hem op grond van artikel 6.5 van de Wro de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand te vergoeden.

Het betoog faalt.

Het besluit van het college van 7 december 2016

9.

Het college heeft aan het besluit van 7 december 2016 een nader advies van Gloudemans van 6 december 2016 ten grondslag gelegd. Daarin is vermeld dat de rechtbank het betoog van appellant 2 dat Gloudemans de planschade op een te laag bedrag heeft geschat ongegrond heeft verklaard. In het nader advies van 6 december 2016 is Gloudemans daarom niet op de hoogte van de schade ingegaan.

Gloudemans heeft in het nader advies van 6 december 2016 verwezen naar de in de uitspraak van de Afdeling van 1 juli 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2075) vermelde maatstaf voor het bepalen van het normaal maatschappelijk risico en daarover verder het volgende vermeld. De uitbreiding van woningen aan de rand van de bebouwde kom is in zijn algemeenheid aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling. Het bestemmingsplan “Den Hoek” maakt ook rijtjeswoningen mogelijk die niet passen binnen de bestaande ruimtelijke structuur aan de westzijde van de Helvoirtsestraat. In de ruimtelijke visie van de gemeente in de StructuurvisiePlus is Den Hoek wel als uitbreidingslocatie vermeld. De planschade bedraagt 5,3% van de waarde van het perceel van appellant 2 vooraf aan het ontstaan van de schade. Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 2 maart 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:530) is in het nader advies van 6 december 2016 vermeld dat bij waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling, waarbij de woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, een waardevermindering tot 5 procent substantieel is, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten en dat een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak in deze categorie van gevallen in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico van de benadeelde behoort. Omdat in deze zaak de nieuwe bebouwing niet geheel binnen de bestaande ruimtelijke structuur past, behoort 4% van de waarde van het perceel van appellant 2 voor het ontstaan van de schade tot zijn normaal maatschappelijk risico. Op grond van het voorgaande heeft Gloudemans geadviseerd aan appellant 2 een tegemoetkoming ten bedrage van € 6.200 toe te kennen.

10.

Gloudemans is in het nader advies van 6 december 2016 uitgegaan van de planvergelijking en de hoogte van de planschade die zijn vermeld in zijn advies van 21 januari 2015. Gelet op hetgeen hiervoor onder 7.2 en 7.3 is overwogen heeft het besluit van 7 december 2016 derhalve dezelfde gebreken als het besluit van 2 februari 2016. De Afdeling zal het besluit van 7 december 2016 daarom vernietigen. Hetgeen appellant 2 in zijn reactie van 8 februari 2017 over de planvergelijking en de hoogte van de planschade heeft aangevoerd behoeft geen bespreking.

11.

Appellant 2 betoogt dat het college ten onrechte, in navolging van het nader advies van Gloudemans van 6 december 2016, is uitgegaan van een normaal maatschappelijk risico van 4% van de waarde van het perceel onder het oude planologische regime. Hij wijst erop dat Gloudemans in het advies van 21 januari 2015 gemotiveerd heeft aangenomen dat het normaal maatschappelijk risico 2% bedroeg. Appellant 2 betoogt verder dat de uitspraak van de Afdeling van 2 maart 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:530), waarnaar in het nader advies van Gloudemans van 6 december 2016 is verwezen, niet op deze zaak van toepassing is. Volgens appellant 2 maakt het nieuwe bestemmingsplan nieuwe woningbouw op een uitbreidingslocatie mogelijk, terwijl voormelde uitspraak een inbreidingslocatie betrof. Appellant 2 voert voorts aan dat de realisering van de nieuwe woonwijk ten westen van zijn perceel niet past in het in een reeks van jaren gevoerde gemeentelijk planologisch beleid, nu de betrokken gronden in het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan “Kom Helvoirt” en in het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan “Buitengebied” een agrarische bestemming hadden. De realisering van een nieuwe woonwijk ter plaatse lag volgens appellant 2 daarom niet in de lijn der verwachtingen. Appellant 2 betoogt voorts dat de nieuwe woningen op zeer korte afstand van zijn perceel kunnen worden gerealiseerd en dat hij ten gevolge van de planologische verandering een substantiële schade lijdt van volgens het college 5,3% van de waarde van zijn perceel voor het ontstaan van de schade.

11.1.

Artikel 6.2, eerste lid, van de Wro luidt:

“Binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade blijft voor rekening van de aanvrager.”

11.2.

Zoals volgt uit artikel 6.2, eerste lid, van de Wro moet schade die behoort tot het normaal maatschappelijk risico redelijkerwijs ten laste blijven van de verzoeker om een tegemoetkoming. Het bestuursorgaan heeft beoordelingsruimte ten aanzien van de vaststelling van de omvang van het normaal maatschappelijk risico. De rechter toetst de motivering en kan de omvang van het normaal maatschappelijk risico vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is, met inachtneming van het bepaalde in het tweede lid. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 1 juli 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2075).

Het bestuursorgaan dient de beantwoording van de vraag of de schade binnen het normaal maatschappelijk risico valt naar behoren te motiveren. Naarmate een bestuursorgaan een hoger percentage als normaal maatschappelijk risico als drempel hanteert dan wel op een tegemoetkoming in mindering brengt, geldt dat er zwaardere eisen aan de motivering worden gesteld. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 28 september 2016, onder 5.7 en 5.8 (ECLI:NL:RVS:2016:2582).

11.3.

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normaal maatschappelijk risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het in een reeks van jaren gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 28 september 2016, onder 5.9 en 5.10 (ECLI:NL:RVS:2016:2582).

11.4.

In zijn advies van 21 januari 2015 heeft Gludemans geadviseerd het verzoek om een tegemoetkoming af te wijzen, omdat de planologische verandering voor appelland 2 op de koopdatum voorzienbaar was. Het college heeft dat advies gevolgd. Hetgeen in dat advies over het normaal maatschappelijk risico is vermeld, vormt daarom geen dragende overweging van het in bezwaar gehandhaafde besluit van het college van 10 februari 2015. Dat advies staat dan ook niet in de weg aan een nieuwe beoordeling door het college van het voor appelland 2 te gelden normaal maatschappelijk risico.

Bij het besluit van 7 december 2016 is het college, anders dan bij het besluit van 2 februari 2016, ervan uitgegaan dat appelland 2 ten gevolge van de planologische verandering schade lijdt die niet op grond van voorzienbaarheid voor zijn rekening dient te blijven. Gelet op artikel 6.2, eerste lid, van de Wro diende het college bij het nieuwe besluit te beoordelen welk gedeelte van die planschade onder het voor appelland 2 te gelden normaal maatschappelijk risico valt. Het college was ook gehouden tot die beoordeling, omdat de rechtbank in de uitspraak van 2 november 2016 het college heeft opgedragen een nieuw besluit te nemen met inachtneming van hetgeen in die uitspraak en in de tussenuitspraak van 29 juli 2016 is overwogen en de rechtbank in die tussenuitspraak heeft overwogen dat het college in een nieuw besluit moet bepalen welk gedeelte van de schade volgens hem binnen het normaal maatschappelijk risico valt.

11.5.

Appelland 2 heeft met juistheid aangevoerd dat de locatie waar de nieuwe woonwijk is gesitueerd geen inbreidingslocatie maar een uitbreidingslocatie is. Een vergelijking met de uitspraak van de Afdeling van 2 maart 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:530) gaat niet op, omdat die uitspraak een situatie betrof waarin nieuwe woningen op een inbreidingslocatie waren geprojecteerd. Gludemans heeft in zijn nader advies van 6 december 2016 dan ook ten onrechte, onder verwijzing naar deze uitspraak, het voor appelland 2 te gelden normaal maatschappelijk risico afgeleid van een normaal maatschappelijk risico van 5% dat in beginsel heeft te gelden in geval van een inbreiding.

Appelland 2 heeft verder ter zitting onweersproken gesteld dat het college in drie vergelijkbare zaken het normaal maatschappelijk risico heeft bepaald op 2% van de waarde van het betrokken perceel voor het ontstaan van de schade. Niet in geschil is dat de onder 11.3 bedoelde criteria in het geval van appelland 2 niet leiden tot toepassing van een hogere drempel wegens het normaal maatschappelijk risico dan in die andere zaken. Het college heeft geen rechtvaardiging gegeven voor het gemaakte onderscheid en het daaruit voortvloeiende verschil in behandeling. Dat betekent derhalve dat het college in strijd met het gelijkheidsbeginsel heeft gehandeld door in het geval van appelland 2 een hogere aftrek dan het wettelijk forfait te hanteren. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 7 maart 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:778).

11.6.

Het betoog slaagt.

12.

Appellant sub 2 voert voorts aan dat het college een te lage vergoeding voor redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand, als bedoeld in artikel 6.5 van de Wro, heeft toegekend. Appellant 2 heeft de kosten van 5 uur rechtsbijstand tegen een uurtarief van € 175 opgevoerd. Gloudemans heeft geadviseerd het aantal te vergoeden uren te beperken tot 3, omdat de rechtsbijstandverlener van appellant 2 anderen in vergelijkbare zaken heeft bijgestaan. Volgens appellant 2 is deze reductie ten onrechte toegepast.

12.1.

Ter zitting heeft gemachtigde, de rechtsbijstandverlener van appellant 2, toegelicht dat hij namens vier belanghebbenden een verzoek om een tegemoetkoming in planschade ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan "Den Hoek" heeft ingediend. In alle zaken heeft Gloudemans een conceptadvies uitgebracht. Ten aanzien van drie verzoeken adviseerde Gloudemans een tegemoetkoming toe te kennen, waarbij werd uitgegaan van een normaal maatschappelijk risico van 2%. Alleen in het conceptadvies over het verzoek van appellant 2 adviseerde Gloudemans het verzoek af te wijzen. Hij heeft in deze vier zaken namens de belanghebbenden op de conceptadviezen gereageerd, aldus gemachtigde.

Onder deze omstandigheden acht de Afdeling een vergoeding voor 3 uur rechtsbijstand voor het opstellen van een reactie op het conceptadvies van Gloudemans in de zaak van appellant 2 niet onredelijk.

Het betoog faalt.

Conclusie en definitieve beslechting van het geschil

13.

Gezien hetgeen hiervoor is overwogen onder 6.3 is het hoger beroep van het college ongegrond. Gezien hetgeen hiervoor is overwogen onder 7.2 en 7.3 is het incidenteel hoger beroep van appellant 2 gegrond. Nu de rechtbank het besluit van 2 februari 2016 al terecht heeft vernietigd, leidt deze gegrondverklaring niet tot vernietiging van de rechtbankuitspraak.

14.

Gezien hetgeen hiervoor is overwogen onder 10 en 11.5 zal de Afdeling het besluit van het college van 7 december 2016 vernietigen, omdat dat besluit in strijd met de artikelen 3:2 en 7:12, eerste lid, van de Awb niet zorgvuldig is voorbereid en niet deugdelijk is gemotiveerd. De Afdeling zal het besluit van het college van 10 februari 2015 herroepen. De Afdeling ziet in het belang van de definitieve beslechting van het geschil, aanleiding om met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb zelf in de zaak te voorzien. Daartoe wordt het volgende overwogen.

15.

Zoals hiervoor onder 7.2 en 7.3 is overwogen, is in het advies van Gloudemans van 21 januari 2015 ten onrechte vermeld dat appellant 2 planologisch voordeel geniet door het vervallen van de woonbestemming ten noorden van zijn perceel. Voorts is in dat advies niet inzichtelijk gemotiveerd waarom appellant 2 ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan een procentueel lagere planschade lijdt dan de eigenaar van locatie 2, terwijl appellant 2 dit punt in zijn reactie op het conceptadvies van 12 november 2014 naar voren heeft gebracht. In het nader advies van Gloudemans van 6 december 2016 is het advies van 21 januari 2015 op deze punten gehandhaafd.

Gloudemans heeft de waarde van het perceel van appellant 2 onder het oude planologische regime bepaald op een bedrag van € 470.000. Dit bedrag is tussen partijen niet in geschil. Hij heeft de waardevermindering van het perceel van appellant 2 ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan bepaald op een bedrag van € 25.000, hetgeen overeenkomt met een waardedaling van 5,3% ten opzichte van de waarde van het perceel onder het oude planologische regime.

De hiervoor vermelde gebreken in het advies van Gloudemans kunnen slechts een beperkte invloed hebben op de hoogte van de planschade die appellant 2 ten gevolge van het nieuwe bestemmingsplan lijdt of zal lijden. De Afdeling ziet aanleiding zelf de hoogte van de planschade, ex aequo et bono, vast te stellen op een bedrag van € 28.200, hetgeen overeenkomt met een waardedaling van 6% ten opzichte van de waarde van het perceel onder het oude planologische regime.

Uit hetgeen hiervoor onder 11.5 is overwogen volgt dat in deze zaak voor appellant 2 het forfaitair normaal maatschappelijk risico van 2%, zijnde een bedrag van € 9.400, heeft te gelden.

16.

Gezien het voorgaande dient het college appellant 2 een tegemoetkoming in planschade toe te kennen ten bedrage van (€ 28.200 - € 9.400 =) € 18.800, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 28 mei 2014, de datum waarop het college de aanvraag van appellant 2 heeft ontvangen, tot aan de dag van betaling.

17.

Het college dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- I. verklaart het hoger beroep van het college ongegrond;
- II. verklaart het incidenteel hoger beroep van appellant 2A en appellante 2B gegrond;
- III. verklaart het beroep tegen het besluit 7 december 2016 gegrond;
- IV. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Haaren van 7 december 2016, kenmerk UIT2016/53129/IK, voor zover daarbij aan appellant 2 een tegemoetkoming in planschade van € 6.200 inclusief de wettelijke rente is toegekend;
- V. herroept het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Haaren van 10 februari 2015, kenmerk UIT2015/34120/OW;
- VI. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Haaren om aan appellant 2A en appellante 2B te betalen een tegemoetkoming in planschade van € 18.800 (zegge: achttienduizend achthonderd euro), te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag vanaf 28 mei 2014 tot aan de dag van algehele voldoening, met dien verstande dat bij betaling aan een van hen het college aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;
- VII. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;
- VIII. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Haaren tot vergoeding van bij appellant 2A en appellante 2B in verband met de behandeling van het bezwaar opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1.002 (zegge: duizendtwee euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van dit bedrag aan een van hen het college aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;
- IX. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Haaren tot vergoeding van bij appellant 2A en appellante 2B in verband met de behandeling van het hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 2.146,59 (zegge: tweeduizend honderdzesenzeventig euro en negenenvijftig cent), waarvan € 2.004 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand, met dien verstande dat bij betaling van eerst genoemd bedrag aan een van hen het college aan zijn betalingsverplichting heeft voldaan;
- X. bepaalt dat van het college van burgemeester en wethouders van Haaren een griffierecht van € 503 (zegge: vijfhonderddrie euro) wordt geheven.

Noot

Auteur: G.M. van den Broek

1.

Appellant is sinds 1997 eigenaar van een perceel waarop een woning staat. Deze woning daalt in waarde tengevolge van een bestemmingsplan dat ten westen en noordwesten van het perceel de nieuwbouw van 185 woningen mogelijk maakt. Onder het oude planologische regime hadden de desbetreffende gronden een agrarische bestemming. Het is niet in geschil, dat het nieuwe bestemmingsplan tot een planologisch nadeliger situatie leidt, omdat er sprake is van een zware inbreuk op het woongenot van appellant.

2.

De deskundige heeft in een advies dat ten grondslag werd gelegd aan het besluit in primo van 10 februari 2015 uiteengezet dat sprake is van voorzienbaarheid. De aanleiding voor de voorzienbaarheid is een structuurschets, die in 1991 is vastgesteld. In deze structuurschets wordt een voorkeur uitgesproken voor een noordelijke uitbreiding en wordt het gebied ten westen van het perceel van appellant aangeduid als 'te ontwikkelen woongebied'. Op zichzelf is een dergelijke aanduiding voldoende concreet om voorzienbaarheid aan te nemen. Echter, in 1995 werd het bestemmingsplan 'Buitengebied 1994' vastgesteld, waarin de voorgenomen mogelijkheden van woningbouw niet planologisch zijn vastgelegd. In de Toelichting bij het bestemmingsplan werd op geen enkele wijze verwezen naar de ontwikkeling van nieuwe woningbouw zoals voorgenomen in de structuurschets. Sterker nog, in de Toelichting op het bestemmingsplan werd vermeld dat het gemeentelijk beleid gericht is op het veiligstellen van de mogelijkheden voor landbouw, behoud van natuurwaarden en landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Met welke beleidsvoornemens moet een redelijk handelend koper in deze situatie rekening houden ten tijde van de aankoop in 1997: met de plannen voor woningbouw zoals die in 1991 waren geschetst in de structuurschets of met het bestemmingsplan uit 1995, dat deze woningbouw niet

mogelijk maakte?

3.

Het is vaste jurisprudentie, dat voor het antwoord op de vraag of een planologische verandering voorzienbaar is, alleen de planologische situatie ten tijde van de koop relevant is (ABRvS 16 december 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BK6700, *BR* 2010/46, m.nt. I.P.A. van Heijst). De Afdeling neemt bovendien als uitgangspunt, dat van een redelijk denkend en handelend koper mag worden verwacht dat hij de bestaande planologische mogelijkheden betreft bij het overeenkomen van de koopprijs van de woning (ABRvS 29 april 2015, *AB* 2016/96). Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1994' was ten tijde van de aankoop het geldende planologische regime. Aangezien het bestemmingsplan het planologische beleid vastlegt voor de komende tien jaar, hoefde appellant ten tijde van de aankoop geen rekening te houden met de realisering van woningbouw, gedurende de planperiode. De voorzienbaarheid die voor een redelijk handelend koper ontstond na de vaststelling van de structuurschets in 1991, werd als het ware doorbroken door de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1994'. Het is belangrijk om in het oog te houden dat het bestemmingsplan 'Buitengebied 1994' het vigerende planologische regime is ten tijde van de aankoop in 1997, en dat dit bestemmingsplan werd vastgesteld ná de structuurschets in 1991. Deze situatie moet onderscheiden worden van de situatie die aan de orde was in ABRvS 21 december 2011, *AB* 2012/327, m.nt. G.M. van den Broek. In dat geval was er sprake van een planologische wijziging na de datum van de aankoop. Indien sprake is van een wijziging van het planologische regime ná de datum van aankoop, wordt de voorzienbaarheid van een nadelige ontwikkeling ten tijde van de aankoop niet doorbroken.

4.

Nadat de beslissing op bezwaar van het college door de rechtbank was vernietigd, heeft het college een nader advies gevraagd van de deskundige en een schadevergoeding toegekend van € 6.200. In het nader advies heeft de deskundige verwezen naar de uitspraken *Mook en Middelaar* (ABRvS 1 juli 2015, *AB* 2016/214) en *Rijsbergen* (ABRvS 2 maart 2016, *AB* 2015/215). De deskundige stelt zich in het nader advies op het standpunt dat de uitbreiding van woningen aan de rand van de bebouwde kom in zijn algemeenheid is aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling. Vervolgens stelt de deskundige dat bij waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling, waarbij woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, een waardevermindering tot 5% van de waarde van de onroerende zaak in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico behoort. Met toepassing van de criteria die zijn genoemd in de hiervoor vermelde uitspraken *Mook en Middelaar* en *Rijsbergen*, concludeert de deskundige dat de nieuwe bebouwing niet geheel binnen de bestaande ruimtelijk structuur past, en stelt het forfait voor het normaal maatschappelijk risico vast op 4% van de waarde van het perceel voor het ontstaan van de schade. De deskundige neemt de 5% drempel op deze manier als een standaard, en stelt het forfait naar beneden bij, aan de hand van de in de jurisprudentie genoemde criteria. De Afdeling gaat hier om twee redenen niet in mee.

5.

Ten eerste gaat de vergelijking met de uitspraak *Rijsbergen* van 2 maart 2016 niet op, omdat het in die casus om een inbreidingslocatie ging, terwijl de locatie waar de nieuwe woonwijk in de onderhavige zaak is gesitueerd een uitbreidingslocatie betreft. De Afdeling maakt duidelijk dat de verhoogde drempel van 5% voor het normaal maatschappelijk risico in beginsel slechts geldt in — een specifieke categorie van — gevallen van inbreiding. In andere situaties dan inbreiding, kan de drempel van 5% niet worden gehanteerd als een standaard, waarvan het toepasselijke normaal maatschappelijk risico wordt afgeleid. Uit de onderhavige zaak is af te leiden, dat voor uitbreidingslocaties het wettelijke minimumforfait van art. 6.2 lid 2 Wro als uitgangspunt moet worden genomen. Deze drempel van 2% kan eventueel gemotiveerd worden verhoogd, met toepassing van de in de jurisprudentie ontwikkelde criteria.

6.

Ten tweede heeft het college in drie vergelijkbare zaken het normaal maatschappelijke risico bepaald op 2% van de waarde (het wettelijke minimumforfait zoals genoemd in art. 6.2 lid 2 Wro). Deze stelling is door het college niet weersproken. Evenmin heeft het college een rechtvaardiging gegeven voor het gemaakte onderscheid. De Afdeling concludeert dat het college in strijd met het gelijkheidsbeginsel heeft gehandeld, door in het geval van appellant een hogere aftrek dan het wettelijk forfait te hanteren. In de onderhavige zaak had, op basis van de juiste motivering, een verhoogde aftrek wellicht verdedigbaar kunnen zijn, gelet op de uitspraken *Mook en Middelaar* en *Rijsbergen*. Deze uitspraken zijn echter gedaan na het eerste besluit op de aanvraag van 10 februari 2015. In de onderhavige casus gaat de toepassing van het gelijkheidsbeginsel vóór de toepassing van jurisprudentiële ontwikkelingen.

7.

Ten slotte: het gelijkheidsbeginsel vereist dat bestuursorganen consistent beslissen. Uit meerdere uitspraken kan worden afgeleid dat een bestuursorgaan in vergelijkbare gevallen, die betrekking hebben op schade ten gevolge van dezelfde

planologische maatregel, een gelijk (verhoogd) forfait moet toepassen. Zie ook ABRvS 7 maart 2018, ECLI:NL:RVS:2018:778 en ABRvS 3 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3185. Dat vraagt om alertheid, in die situaties waarin aanvragen door omwonenden op verschillende tijdstippen worden ingediend of door verschillende deskundigen worden beoordeeld.