

BR 2025/39

Kroniek onteigeningsrecht 2024 en 2025

Mr. H.X. Botter, mr. N.C.H. Vrijsen, mr. E.W.J. de Groot & A.C.M. Romme-van de Riet LLB, datum 07-05-2025

Datum	07-05-2025
Auteur	Mr. H.X. Botter, mr. N.C.H. Vrijsen, mr. E.W.J. de Groot & A.C.M. Romme-van de Riet LLB ^[1]
JCDI	JCDI:BSD10413:1
Vakgebied(en)	Bouwrecht (V) Ruimtelijk bestuursrecht / Tegemoetkoming in schade (planschade) Onteigeningsrecht (V) Ruimtelijk bestuursrecht (V) Onteigeningsrecht / Onteigening Onteigeningsrecht / Schadeloosstelling Omgevingsrecht / Ruimtelijke ordening
Wetgang	art. 38, 40 ^e , 50, 57 Onteigeningswet; art. 11.20, 15.25, 50 Omgevingswet

1. Inleiding

Begin dit jaar hebben diverse provincies laten weten dat ze nadrukkelijk overwegen om de komende tijd het onteigeningsinstrument in te zetten om stikstofdoelen te behalen.^[2] De kans is daarom aanwezig dat een groot aantal extra grondverwervingsprocedures zal worden gestart waarin ook zal worden gediscussieerd over de hoogte van de schadeloosstelling. Tegen die achtergrond bezien, verwachten wij dat er behoefte zal bestaan aan een nieuwe kroniek waarin wordt ingegaan op de tussen 1 januari 2024 en 1 april 2025 gepubliceerde rechtspraak over de wijze waarop de schadeloosstelling moet worden begroot. Naar wij menen, is deze rechtspraak namelijk ook van toepassing op procedures die worden gestart onder de vigeur van de Omgevingswet.

Voordat wij ingaan op de rechtspraak over het begroten van de schadeloosstelling, hechten wij eraan om eerst kort de jurisprudentie te bespreken die ziet op de toetsing door de civiele rechter van de onteigening. Wij behandelen deze rechtspraak, omdat er nog procedures zullen zijn die onder de vigeur van de Onteigeningswet moeten worden afgerond. Daarnaast verwachten wij dat de bestuursrechter - die onder de vigeur van de Omgevingswet moet beslissen over de bekrachtiging van de onteigeningsbeschikking - aansluiting zal zoeken bij de civielrechtelijke rechtspraak.

2. Rechtspraak over de gerechtelijke onteigeningsprocedure

2.1 Toetsing van de rechtmatigheid van de onteigening

In de onderhavige kroniekperiode werd allereerst duidelijk dat de omstandigheid dat het planologische besluit waarvoor wordt onteigend op ondergeschikte punten wijzigt, niet fataal is voor een onteigeningsprocedure. De rechtbank Gelderland overwoog in dit kader in een uitspraak van 22 januari 2025 dat de planologische grondslag niet door de Kroon was verlaten door uit te gaan van het Tracébesluit ViA15-2019 in plaats van het

'oorspronkelijke' Tracébesluit ViA15-2017.^[3] Het nieuwe Tracébesluit voorzag namelijk - zo benadrukte de rechtbank - slechts in een wijziging van ondergeschikte aard ten aanzien van het aspect van stikstofdepositie. Er was bovendien geen sprake van een ander werk en het grondbeslag was evenmin gewijzigd.

2.2 Intrekking van een onteigeningsvordering

Daarnaast bleek tijdens deze kroniekperiode dat de beoogde onteigenaar er altijd voor kan kiezen om de onteigening in te trekken. Een en ander volgt uit een uitspraak van de rechtbank Gelderland van 29 januari 2025.^[4] Daarin speelde het volgende.

De onteigende, Oliehandel Nederland B.V. (hierna: OHN), exploiteerde op grond van een Wbr-vergunning^[5] een tankstation aan de A12 bij Duiven en kreeg in 2023 haar eerste teleurstellende uitspraak te verwerken. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelde dat de Minister van Infrastructuur en Waterstaat terecht de aan OHN verleende Wbr-vergunning had ingetrokken.^[6] De intrekking van de publiekrechtelijke vergunning betekende ook dat er voor OHN geen privaatrechtelijke toestemming meer bestond voor het gebruik van de gronden. Door het wegvallen van de privaatrechtelijke grondslag voor het gebruik van de voor onteigening aangewezen gronden was er in de ogen van de Staat geen onteigening meer noodzakelijk. Om die reden trok de Staat de onteigeningsvordering in, wat door de rechtbank werd toegestaan. Het staat de onteigenaar volgens de rechtbank namelijk op ieder moment vrij zijn onteigeningsvordering in te trekken als hij meent dat hij daarbij niet langer belang heeft. Als gevolg van de intrekking van de vordering werd de vervroegde onteigening niet uitgesproken en bestond er dus ook geen grond voor een schadeloosstelling. De Staat werd nog wel - in overeenstemming met zijn aanbod daartoe - veroordeeld in de proceskosten van OHN.

2.3 Inbezitstelling van het onteigende

Als de onteigeningsvordering niet - zoals bij OHN - wordt ingetrokken en er een onteigeningsvonnis komt, moet de onteigende in beginsel (tenzij voortgezet gebruik is aangeboden) direct na het onteigeningsvonnis het onteigende perceel verlaten. Indien de onteigende dat niet doet, kan de onteigenaar een verzoek indienen bij de voorzieningenrechter om een bevelschrift als bedoeld in artikel 57 Onteigeningswet (thans art. 11.20 Omgevingswet). In een beschikking van de rechtbank Oost-Brabant werd nogmaals bevestigd dat een bevelschrift moet worden uitgevaardigd als alle in de wet genoemde stukken zijn overgelegd. Er vindt dus - anders dan bij een reguliere ontruimingsprocedure - geen enkele belangenafweging plaats.^[7]

3. Rechtspraak over de schadeloosstelling

Er is in de afgelopen kroniekperiode ook veel interessante rechtspraak verschenen over de wijze waarop de hoogte van de schadeloosstelling moet worden begroot.

3.1 Vergoeding voor de werkelijke waarde

Een deel van die rechtspraak had betrekking op de wijze waarop de vergoeding van de werkelijke waarde van het onteigende moet worden begroot. Bij de begroting van die waarde moet soms in ogenschouw worden genomen dat het onteigende onderdeel is van een groter terrein dat een redelijk handelend koper als geheel zou aankopen. Zo ging de rechtbank Limburg bij de waardering van het onteigende ervan uit dat een persoon het gehele terrein van VDL zou verwerven en dus niet slechts een deel daarvan.^[8] Het was volgens de rechtbank namelijk niet goed denkbaar dat er gegadigden zijn voor een fabriek zonder dat deze personen ook de bij de fabriek behorende parkeergelegenheid willen verwerven (en andersom).

Een ander voorbeeld van een situatie waarin het onteigende moest worden gewaardeerd als onderdeel van een geheel, is te vinden in een uitspraak van de rechtbank Den Haag. Het ging om een groenstrook naast een
^[9]

hoogspanningsstation. Deze groenstrook werd gezien als onderdeel van het hoogspanningsstation waarvoor hij reserve ruimte vormde. Om die reden moest aan de groenstrook volgens de rechtbank een meer dan symbolische waarde worden toegekend.

3.2 Waardering van perceel dat mogelijk ‘illegaal’ wordt gebruikt

Bij de waardering van een perceel is het uiteraard ook relevant om te bezien of het huidige gebruik planologisch is toegestaan. In een uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant had de Staat gesteld dat er bij de waardering van een waterperceel rekening moest worden gehouden met het feit dat de onteigende het waterperceel in strijd met het bestemmingsplan gebruikte voor zijn bedrijfsvoering.^[10] De rechtbank zag in dit betoog echter geen reden om een afslag op de waarde toe te passen. De haven was sinds 2006 in gebruik en er was nooit handhavend opgetreden tegen planologisch strijdig gebruik van het waterperceel.

3.3 Waarderingsmethoden

Het is vaste rechtspraak dat het aan de rechtbankdeskundigen is om de volgens hen meest geschikte waarderingsmethode te kiezen. In een uitspraak van 24 januari 2024 overwoog de rechtbank Zeeland-West-Brabant dat de rechtbankdeskundigen ervoor konden kiezen om alleen de vergelijkingsmethode te gebruiken. Er waren namelijk voldoende geschikte referentietransacties voorhanden.^[11] Het was tegen die achtergrond niet nodig om al dan niet in aanvulling daarop ook de residuele grondwaardemethode te gebruiken. De rechtbank volgde in dit kader de overweging van de rechtbankdeskundigen dat de residuele grondwaardemethode minder geschikt was, omdat kleine rekenkundige wijzigingen enorme gevolgen kunnen hebben voor de uitkomst.

Indien wordt gekozen voor de vergelijkingsmethode is relevant om te bezien welke referentietransacties maatgevend zijn. In deze kroniekperiode is duidelijk geworden dat aankopen van agrarische grond door de Staat ten behoeve van een infrastructureel project niet zonder meer hoeven te worden betrokken bij de waardering van een agrarisch perceel. Het is namelijk mogelijk dat de genoemde koopsommen niet alleen een vergoeding voor de werkelijke waarde bevatten, maar - nu de aankoop is gedaan ter voorkoming van onteigening - ook voor andere typen schade.^[12]

3.4 Eliminatiebeginsel

De waarde van een perceel wordt in belangrijke mate bepaald door de bestemming die het heeft. Bij de waardering van het onteigende moet in beginsel worden uitgegaan van de bestemming die op de peildatum geldt. Een uitzondering op die hoofdregel is de zogenoemde eliminatieregel. Die regel komt erop neer dat de op het onteigende geprojecteerde bestemming moet worden weggedacht indien deze door niets anders is bepaald dan door een ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan al bestaand ‘concreet plan voor het werk’ (dat voor rekening en risico van een overheid wordt gerealiseerd). Het is dus van groot belang of er in een individuele situatie op enig moment sprake is geweest van een concreet plan voor het werk.

In een uitspraak van de rechtbank Noord-Holland kwam de vraag aan de orde of een bepaalde bestuursovereenkomst kon worden gezien als een concreet plan voor het werk, waardoor de later op het onteigende geprojecteerde bestemming kon worden weggedacht. De rechtbank constateerde dat ten tijde van de bestuursovereenkomst nog niet vastlag waar de grenzen van het werk - het ging om een sportpark en een ecologische verbindingszone - zouden lopen.^[13] Daarmee was er dus in ieder geval geen sprake van een *concreet* plan. De rechtbank meende dat er sprake was geweest van een in de ruimtelijke ordening gebruikelijk proces van onderzoek en planvorming na het maken van een principekeus voor de locatie van de te verplaatsen sportvereniging. Om die reden vond er bij de waardering van het onteigende geen eliminatie plaats van de nieuwe niet-lucratieve bestemming.

3.5 Planschade op grond van artikel 40e Onteigeningswet

Wij verwachten dat naarmate er vaker moet worden gekozen om bij de waardering van het onteigende uit te gaan van de nieuwe niet-lucratieve bestemming, er vaker door grondeigenaren een beroep zal worden gedaan op artikel 40e Onthei­geningswet (thans: art. 15.25 Omgevingswet). Dat artikel biedt de mogelijkheid om in een onthei­geningsprocedure ook een tegemoetkoming in planschade te vorderen.

De Hoge Raad heeft in deze kroniekperiode aangegeven dat bij het bepalen van de planschade niet de regels gelden uit de Onthei­geningswet, maar de regels uit artikel 6.1 Wro.^[14] Dat betekent dat er ook rekening mee moet worden gehouden dat de peildatum voor de waardering van het onteigende niet de inschrijving van het onthei­geningsvonnis, maar de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is. Daarnaast dient acht te worden geslagen op weigeringsgronden die gelden bij de beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in planschade, zoals verjaring, actieve en passieve risicoaanvaarding en normaal maatschappelijk risico. De Hoge Raad heeft daar nog wel aan toegevoegd dat de bijzondere context van het onthei­geningsrecht er mogelijk toch toe kan leiden dat er een andere maatstaf wordt gehanteerd.

Wellicht ten overvloede merken wij nog op dat aan de aanvullende aanspraak op grond van artikel 40e Onthei­geningswet niet wordt toegekomen als de nieuwe bestemming wordt geëlimineerd.^[15]

3.6 Verwachtingswaarde

Ook is er deze kroniekperiode weer rechtspraak verschenen over het aannemen van een verwachtingswaarde. Er is sprake van een dergelijke verwachtingswaarde als een redelijk handelend koper op de peildatum meer zou willen betalen voor het onteigende vanwege de verwachting dat het onteigende een lucratievere bestemming zou kunnen krijgen.

In een uitspraak van de rechtbank Limburg had VDL gesteld dat een bepaald deel van het onteigende een verwachtingswaarde had, omdat het in de rede lag dat die grond een parkeerbestemming zou krijgen. Daar viel op het eerste gezicht wel iets voor te zeggen, omdat het onteigende in het verleden ook tijdelijk mocht worden gebruikt voor parkeren op maaiveld. Van belang was echter dat aan VDL op de peildatum een omgevingsvergunning was verleend om elders op het terrein een grote parkeergarage te bouwen. Daarmee zou volledig in de parkeerbehoefte van het bedrijf worden voorzien. Om die reden zou er volgens de rechtbank geen kans zijn dat de gemeente - in aanvulling op het planologisch mogelijk maken van de parkeergarage elders op het terrein - ook nog een verkeersbestemming op het onteigende zou projecteren. Er was in het verlengde daarvan volgens de rechtbank geen rechtvaardiging voor het aannemen van een verwachtingswaarde.^[16]

3.7 Reconstructie of liquidatie

Bij het begroten van de schadeloosstelling moet altijd de vraag worden gesteld of moet worden uitgegaan van de fictie van reconstructie/verplaatsing of van liquidatie (dan wel een tussenvorm). Het gaat er dan om wat een redelijk handelend ondernemer in de positie van de onteigende op de peildatum zou hebben gedaan. Er kan alleen van reconstructie worden uitgegaan als er daadwerkelijk binnen een afzienbare termijn (gerekend vanaf de peildatum) geschikte vervangende grond zou kunnen worden verworven.

Uit een uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant van 20 maart 2024 kon worden afgeleid dat ook bij een verlies van ‘slechts’ 0,5 hectare nog uit kan worden gegaan van de fictie dat een ondernemer vervangende grond aankoopt. Het uitgangspunt voor een agrariër is immers behoud van zijn areaal. Er is in onze ogen wel ergens een grens: indien een agrariër bijvoorbeeld een paar vierkante meter zou verliezen, gaat hij dit (mede gelet op notariskosten) uiteraard niet elders separaat terugkopen. Een extra argument voor de rechtbank om van reconstructie uit te gaan, was overigens dat de agrariër (slechts) 52 jaar oud was en na de peildatum daadwerkelijk nieuwe grond had gekocht.^[17]

Er ontstaan ook met enige regelmaat discussies over het antwoord op de vraag of er beletsels zijn voor reconstructie. In een uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant had de onteigende gesteld dat hij een bepaalde buitenrijbaan die op het onteigende lag niet op zijn eigen terrein zou kunnen reconstrueren.^[18] Dat kwam omdat dit planologisch niet was toegestaan en er ook nog - zij het na de peildatum - een gemeentelijk

voorkeursrecht was gevestigd dat uitging van een bedrijfsbestemming. De rechtbank zag dit echter niet als een beletsel, omdat het voorkeursrecht alleen aan de orde zou komen bij vervreemding en ervan uit kon worden gegaan dat de gemeente - gelet op de voorgeschiedenis - planologische medewerking zou verlenen. Dat de rechtbank daarvan uitgaat, laat in onze ogen onverlet dat de gemeente in theorie zou kunnen weigeren om planologische medewerking te verlenen. Tegen die achtergrond menen wij dat het goed zou zijn als de gemeente wordt gevraagd om expliciet een toezegging te doen over het verlenen van een vergunning.

Indien wordt uitgegaan van reconstructie, dan mag bij de financiering van die reconstructie in beginsel alleen worden gekeken naar de vrijkomende waarde van het onteigende. Het is dus - zo overwoog de rechtbank Zeeland-West-Brabant^[19] - niet mogelijk om de fictie aan te nemen dat een onteigende ook het overblijvende zou uitstoten waardoor voor reconstructie de volle waarde van het object beschikbaar komt. Het overblijvende maakt immers simpelweg geen deel uit van het onteigende en een mogelijk vrijkomende waarde van het overblijvende behoeft dus niet te worden aangewend voor beperking van de schade(loosstelling) als gevolg van de onteigening. Wij wijzen er wel op dat dit waarschijnlijk anders zou zijn als er een geslaagd beroep op artikel 38 Onteiningswet wordt gedaan.

In deze kroniekperiode is verder een uitspraak verschenen waarin werd geoordeeld dat bij de begroting van de schadeloosstelling voor de exploitant van een truckersrestaurant uit moest worden gegaan van de fictie van liquidatie.^[20] Dat kwam omdat er op de peildatum geen truckersrestaurants in de buurt te koop stonden en omdat niet van de onteigende kon worden gevegd dat hij een regulier horecabedrijf zou verwerven en gaan uitbaten. Dit oordeel is weliswaar deels gefundeerd op de omstandigheden van het geval (waaronder de leeftijd en de gezondheid van de onteigende), maar zou volgens ons weleens breder kunnen worden getrokken.

3.8 Waardevermindering overblijvende

Bij het bepalen van de schadeloosstelling wordt rekening gehouden met de mindere waarde, welke voor niet-onteigende goederen van de onteigende het rechtstreeks en noodzakelijk gevolg van het verlies van zijn goed is (art. 41 Onteiningswet; thans art. 15.18 Omgevingswet).^[21]

Niet altijd is sprake van waardevermindering. In een uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant werden de deskundigen ten aanzien van de waardevermindering van het overblijvende niet gevolgd. Als gevolg van de onteigening was de grens van (een deel van) de percelen niet langer geheel recht en volgens de deskundigen is er als gevolg daarvan ook sprake van waardevermindering van het overblijvende van deze percelen. De grond werd immers door de vormverslechtering minder goed bewerkbaar. De Staat betwistte dat en de rechtbank volgde dat verweer. De verslechtering van de vorm was zeer beperkt. Het enkele feit dat de onteigende met een gps-systeem werkt, maakt niet dat deze zeer lichte verslechtering van de vorm leidt tot een in aanmerking te nemen waardevermindering van het overblijvende. De prijs van dit overblijvende, tot stand gekomen bij een veronderstelde koop in het vrije economische verkeer, zal na de onteigening niet lager zijn dan daarvoor. De vormverslechtering is zo gering, dat niet is te verwachten dat een redelijk handelend koper zich daardoor zal laten weerhouden de agrarische waarde te betalen.^[22]

3.9 Juridische en overige deskundigenkosten

De proceskosten komen op grond van artikel 50 Onteiningswet in beginsel geheel voor rekening van de onteigende partij. Onder deze kosten vallen ook de kosten die een advocaat maakt voor het voeren van verweer tegen een voorgestane onteigening.

In een procedure bij de rechtbank Noord-Holland was gesteld dat bepaalde kosten voor het voeren van verweer niet voor vergoeding in aanmerking moesten komen, omdat het verweer bij voorbaat kansloos was. De rechtbank ging daar echter niet in mee.^[23] De enkele omstandigheid dat een verweer niet wordt gevolgd, betekent niet dat het bij voorbaat kansloos is.

Ook de kosten van de advocaat en de taxateur tijdens het minnelijk overleg en de procedure over de hoogte van de schadeloosstelling komen voor vergoeding in aanmerking, mits er wordt voldaan aan de dubbele

redelijkheidstoets. De rechtbank Zeeland-West-Brabant hield rekening met indexering van tarieven.^[24] In een andere uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant deed zich nog de bijzondere situatie voor dat de rechtbank overwoog dat de enkele omstandigheid dat de gemachtigde vóór diens beëdiging als advocaat al ervaring had opgedaan nog niet rechtvaardigde dat er een uurtarief voor een ervaren advocaat werd gehanteerd.^[25]

Verder zien wij deze kroniekperiode weer het belang van het nauwkeurig omschrijven van werkzaamheden op declaraties. Zo oordeelde de rechtbank Zeeland-West-Brabant in een uitspraak van 23 oktober 2024 dat de omschrijving 'advieswerkzaamheden' onvoldoende gespecificeerd was. Het gevolg was dat deze gedeclareerde kosten niet voor vergoeding in aanmerking kwamen.^[26] Ook in twee andere uitspraken van de rechtbank Zeeland-West-Brabant zien we terug dat te algemene en vage omschrijvingen in specificaties worden afgestraft.^[27] De rechtbank ging over tot matiging, omdat de partijdeskundige zijn werkzaamheden steeds op niet minder dan een uur had afgerond en zijn werkzaamheden regelmatig omschreef als 'vervolgacties' of 'diversen'.^[28]

Ook werd in deze kroniekperiode wederom duidelijk dat werkzaamheden die zijn verricht in het kader van procedures met betrekking tot de handhaving/watervergunning geen kosten zijn die op grond van artikel 50 Omgevingswet voor vergoeding in aanmerking komen. Ook als de in die procedures behandelde kwesties pas aan de orde zijn gekomen door de ophanden zijnde onteigeningsprocedure, worden de daarmee gemoeide kosten geen kosten - ook niet deels - die betrekking hebben op de onteigeningsprocedure. Vergoeding van deze kosten over de band van de onteigeningsprocedure oordeelt de rechtbank dan ook als niet redelijk.^[29]

3.10 Voordeelverrekening

In een uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant van 3 april 2024 lag de vraag voor of de onteigende voordeel had genoten als gevolg van het vervroegd in gebruik nemen van de compensatiegrond enerzijds en het voortgezet gebruik van het onteigende anderzijds. Dit voordeel moest volgens de Staat worden verrekend met de als gevolg van de onteigening ontstane nadelen voor de onteigende.

De rechtbank overwoog dat de gang van zaken met betrekking tot het in gebruik nemen van de compensatiegrond onduidelijk was. Niet gesteld of gebleken was dat de Staat het gebruik van dit perceel voorafgaand aan de koop daarvan als bijkomend aanbod had aangeboden ter beperking van zijn schade. Kennelijk, zo volgt uit hetgeen ter terechtzitting over het in gebruik nemen is meegedeeld, hebben partijen na de descente gesproken over de aankoop van het perceel als compensatiegrond. Er bestond nog onduidelijkheid bij de onteigende over een aantal aspecten. De rechtbank constateerde dat de onteigende het perceel is gaan gebruiken, terwijl hij in de veronderstelling was dat er overeenstemming zou worden bereikt over de aankoop van het perceel. De Staat heeft dit toegelaten zonder daarover nadere afspraken te maken. Gelet op deze gang van zaken was de rechtbank van oordeel dat de ingebruikname niet als onteigeningsgevolg kan worden aangemerkt, zodat daarmee het door de onteigende behaalde voordeel niet in mindering strekt op de als gevolg van de onteigening voor de onteigende ontstane nadelen.^[30]

3.11 Invloed van de peildatum

Tot slot bespreken wij nog een arrest van het gerechtshof 's-Hertogenbosch met daarin een verduidelijkende opmerking over de relevantie van de peildatum.^[31]

Het hof had geoordeeld over de vraag of bij de waardering van het overblijvende rekening moet worden gehouden met de mogelijkheid dat de pachtovereenkomst wordt ontbonden als gevolg van de onteigening. Als gevolg van de onteigening was namelijk het perceel van de carréhoeve verkleind en waren de ligboxenstal en mestsilo's gesloopt. De exploitatie van een volwaardig veeteeltbedrijf werd hiermee onmogelijk en zodoende kon mogelijk ook aanspraak worden gemaakt op de ontbinding van de pachtovereenkomst. Dat zou er uiteraard toe leiden dat de onteigende het overblijvende deel van zijn perceel vrij van pacht kon verkopen.

Het hof haalt als eerste de maatstaf aan voor de waardebepaling van het overblijvende. Bij de waardebepaling

wordt uitgegaan van het handelen van een redelijk handelend koper en een redelijk handelend verkoper in het vrije commerciële verkeer. De peildatum daarbij is de dag waarop het vervroegde onteigeningsvonnis in de openbare registers is ingeschreven (art. 40a Omgevingswet). Dat betekent dat de feiten en omstandigheden zoals die op de peildatum bestonden het uitgangspunt bij de bepaling en de begroting van de ten gevolge van de onteigening geleden schade vormen, maar niet als statische gegevens. In het licht van de op de peildatum bestaande situatie heeft de onteigeningsrechter zich mede de vraag te stellen wat valt te verwachten dat de tot schadeloosstelling gerechtigde na de onteigening zal doen. Bepalend daarbij is wat een redelijk handelend onteigende zou (kunnen) doen. Ook overigens mag en moet volgens het hof rekening worden gehouden met wat op de peildatum redelijkerwijs valt te verwachten, ook wat betreft het handelen van derden: *“Een redelijk handelende verkoper respectievelijk koper houden immers niet alleen rekening met wat is, maar ook met wat (voldoende) waarschijnlijk komen gaat.”* Het enkele feit dat de onteigenaar de afspraken met de onteigende over de beëindiging van de pacht van de carréhoeve uitsluitend heeft gemaakt met het oog op de onderhavige onteigening, brengt dus niet mee dat die afspraken bij de begroting van de schadeloosstelling buiten beschouwing moeten blijven. Voor het hof resteert evenwel de vraag *in hoeverre* marktpartijen die mogelijkheid in hun prijs zouden verdisconteren. Deze vraag zal worden beantwoord door deskundigen en de partijen krijgen nu de gelegenheid om zich uit te laten over de vragen die moeten worden voorgelegd aan deze deskundigen. In de volgende kroniek hopen we hier meer over te kunnen vertellen.

4. Tot slot

De Omgevingswet heeft ons nog niet verblijd met onteigeningsjurisprudentie, maar dat moment komt steeds dichterbij. Hopelijk kunnen wij in de komende kroniek ook de eerste onteigeningsrechtspraak die is geweest onder de Omgevingswet bespreken.

Voetnoten

[1] Allen zijn werkzaam bij AKD.

[2] www.omroepbrabant.nl/nieuws/4667792/om-natuur-te-herstellen-wil-provincie-grond-gaan-onteygenen en www.omroepfryslan.nl/nl/nieuws/17288672/provincie-onderzoekt-onteygening-om-natuurgrond-te-kunnen-verbinden.

[3] Rb. Gelderland 22 januari 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:445.

[4] Rb. Limburg 5 juni 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:5036, r.o. 2.15.

[5] Wet beheer rijkswaterstaatswerken (hierna: Wbr).

[6] ABRvS 15 februari 2023, ECLI:NL:RVS:2023:596.

[7] Rb. Oost-Brabant 18 februari 2025, ECLI:NL:RBOBR:2025:1189, r.o. 3.2-3.3.

[8] Rb. Limburg 5 juni 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:5036, r.o. 2.15.

[9] Rb. Den Haag 15 mei 2024, ECLI:NL:RBDHA:2024:6860.

[10] Rb. Zeeland-West-Brabant 23 oktober 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:7286.

[11] Rb. Zeeland-West-Brabant 24 januari 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:7317, r.o. 2.20.

[12] Rb. Zeeland-West-Brabant 20 maart 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:3810, r.o. 2.12.

[13] Rb. Noord-Holland 24 juli 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:7384.

- [14] HR 26 januari 2024, ECLI:NL:HR:2024:85; HR 26 januari 2024, ECLI:NL:HR:2024:95 en HR 26 januari 2024, ECLI:NL:HR:2024:96.
- [15] Vgl. HR 8 februari 2013, ECLI:NL:HR:2013:BY4119, *NJ* 2013/318, m.nt. P.C.E. van Wijmen (*Ballast Nedam/Staat*).
- [16] Rb. Limburg 5 juni 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:5036, r.o. 2.30.
- [17] Rb. Zeeland-West-Brabant 20 maart 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:3810, r.o. 2.27.
- [18] Rb. Zeeland-West-Brabant 17 april 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:2581, r.o. 2.37.
- [19] Rb. Zeeland-West-Brabant 23 oktober 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:7286, r.o. 2.40.
- [20] Rb. Zeeland-West-Brabant 28 augustus 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:7289, r.o. 2.13 e.v.
- [21] Zie voor uitspraken over waardevermindering van het overblijvende Rb. Limburg 5 juni 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:5036; Rb. Zeeland-West-Brabant 20 maart 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:3810, r.o. 2.18 en Rb. Zeeland-West-Brabant 17 april 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:2581, r.o. 2.20.
- [22] Rb. Zeeland-West-Brabant 3 april 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:3805, r.o. 2.24-2.25.
- [23] Rb. Noord-Holland 24 juli 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:7384, r.o. 2.73.
- [24] Rb. Zeeland-West-Brabant 20 maart 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:3810, r.o. 2.53 en Rb. Zeeland-West-Brabant 3 april 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:3805, r.o. 2.63.
- [25] Rb. Zeeland-West-Brabant 17 april 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:2581, r.o. 2.75.
- [26] Rb. Zeeland-West-Brabant 23 oktober 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:7286, r.o. 2.63.
- [27] Rb. Zeeland-West-Brabant 23 oktober 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:3805, r.o. 2.67.
- [28] Rb. Zeeland-West-Brabant 23 oktober 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:7303, r.o. 2.64.
- [29] Rb. Zeeland-West-Brabant 23 oktober 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:7286, r.o. 2.66. Zie ook Rb. Limburg 5 juni 2024, ECLI:NL:RBLIM:2024:5036, r.o. 2.64.1. Uit deze laatste uitspraak volgt dat de rechtbank zestig uur voor een pleitnota weinig efficiënt acht (r.o. 2.64.3).
- [30] Rb. Zeeland-West-Brabant 3 april 2024, ECLI:NL:RBZWB:2024:3805, r.o. 2.54-2.55.
- [31] Hof 's-Hertogenbosch 27 februari 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:609.