

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:4538

Datum uitspraak

24 september 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 24 augustus 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven een aanvraag van [appellant] om een tegemoetkoming in planschade afgewezen. [appellant] is eigenaar van een woonschip dat op grond van een huurovereenkomst, die hij op 1 maart 1992 met de gemeente Eindhoven heeft gesloten, ligplaats heeft genomen aan de Waldeck Pymontstraat 2 in Eindhoven. [appellant] is geen eigenaar van de ondergrond of het aangrenzende oeverperceel. Op 15 augustus 2023 heeft [appellant] het college verzocht om een tegemoetkoming in de planschade die hij stelt te hebben geleden als gevolg van de inwerkingtreding van het bij raadsbesluit van 22 juni 2021 vastgestelde bestemmingsplan II Bedrijventerrein De Hurk-Croy. In dit bestemmingsplan is het bestaand legaal gebruik van de ligplaats voor het woonschip onder het overgangsrecht gebracht. Volgens [appellant] heeft dit tot een waardevermindering van het woonschip van € 200.000,00 geleid.

Volledige tekst

202500328/1/A2.

Datum uitspraak: 24 september 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend in Eindhoven,
appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 12 december 2024 in zaak nr. 24/13
in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven.

Procesverloop

Bij besluit van 24 augustus 2023 heeft het college een aanvraag van [appellant] om een tegemoetkoming in planschade afgewezen.

Bij besluit van 10 november 2023 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 12 december 2024 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant] heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 5 augustus 2025, waar [appellant], vergezeld door [persoon], en het college, vertegenwoordigd door mr. G.D. van Leeuwen, zijn verschenen.

Overwegingen

1. [appellant] is eigenaar van een woonschip dat op grond van een huurovereenkomst, die hij op 1 maart 1992 met de gemeente Eindhoven heeft gesloten, ligplaats heeft genomen aan de Waldeck Pyrmontstraat 2 in Eindhoven (hierna: het woonschip). [appellant] is geen eigenaar van de ondergrond of het aangrenzende oeverperceel.

aanvraag om tegemoetkoming in planschade

2. Op 15 augustus 2023 heeft [appellant] het college verzocht om een tegemoetkoming in de planschade die hij stelt te hebben geleden als gevolg van de inwerkingtreding van het bij raadsbesluit van 22 juni 2021 vastgestelde bestemmingsplan II Bedrijventerrein De Hurk-Croy. In dit bestemmingsplan is het bestaand legaal gebruik van de ligplaats voor het woonschip onder het overgangsrecht gebracht. Volgens [appellant] heeft dit tot een waardevermindering van het woonschip van € 200.000,00 geleid.

overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

3. Op 1 januari 2024 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) ingetrokken en is de Omgevingswet in werking getreden. In artikel 4.19 van de Invoeringswet Omgevingswet heeft de wetgever regels van overgangsrecht gegeven voor een verzoek om vergoeding van schade die is geleden door de inwerkingtreding van een besluit als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder a, b, e of f, van de Wro. In het derde lid is bepaald dat het oude recht van toepassing blijft op het verzoek om schadevergoeding tot het besluit op dat verzoek onherroepelijk wordt en, bij toewijzing van het verzoek, de toegewezen schadevergoeding volledig is betaald.

De door [appellant] in de aanvraag van 15 augustus 2023 aangewezen oorzaak van de gestelde schade is een besluit als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro. Dat betekent dat in dit geval de Wro zoals die gold vóór 1 januari 2024, van

toepassing blijft.
standpunt van het college

4. Aan de afwijzing van de aanvraag heeft het college ten grondslag gelegd dat het woonschip geen onroerende zaak als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, van de Wro is, zodat het geen object van planschade kan zijn. In de beslissing op bezwaar heeft het college daaraan nog het volgende toegevoegd.

In de Wro is geen definitie gegeven van een onroerende zaak. Voor de uitleg van dat begrip wordt aangesloten bij artikel 3:3 van het Burgerlijk Wetboek en de rechtspraak van de Hoge Raad daarover. Uit die rechtspraak volgt dat een woonboot een onroerende zaak kan zijn als die woonboot bestemd is om naar zijn aard en inrichting duurzaam ter plaatse te blijven. Dat is het geval als de woonboot zodanig met de oever verbonden is, dat sprake is van verbinding met de grond. Dan leiden de natrekkingsregels ertoe dat de grond de boot natrekt en is sprake van een onroerende zaak. Een aansluiting op nutsvoorzieningen, een (meebewegende) bevestiging aan palen of een loopplank is op zichzelf niet voldoende voor de conclusie dat een woonboot onroerend is.

In het geval van [appellant] is het woonschip 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 verbinding afgekoppeld wordt. Beslissend is dat het woonschip niet duurzaam met de bodem of de oever is verenigd. [appellant] heeft daarom geen aanspraak op een tegemoetkoming in planschade.

oordeel van de rechtbank

5. Volgens de rechtbank heeft het college de aanvraag om tegemoetkoming in planschade terecht afgewezen. Zij heeft daartoe onder meer het volgende overwogen.

Het college heeft terecht gesteld dat het woonschip niet duurzaam met de grond of de oever is verenigd. [appellant] heeft immers op de zitting aangegeven dat er een stalen steiger is en dat het woonschip met stalen kabels met de oever is verbonden. [appellant] heeft niet betwist dat het woonschip verplaatsbaar is als de verbindingen afgekoppeld wordt. Dat het woonschip, volgens [appellant], deels op de bodem van het water is gelegen en het de bedoeling is om langdurig een ligplaats in te nemen, maakt dit niet anders. Dit doet dan ook niet af aan het feit dat het woonschip een roerende zaak is. Dat, zoals [appellant] heeft gesteld, ook een stenen huis verplaatsbaar is met een mammoettransport, neemt niet weg dat bepalend is dat dit huis naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en naar buiten ook kenbaar is dat dit de bedoeling van de bouwer is geweest.

In de rechtspraak van de Afdeling (uitspraak van 14 januari 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:32](#)) is uiteengezet dat voor het in de Wro gemaakte onderscheid tussen roerende en onroerende zaken een objectieve en redelijke rechtvaardiging bestaat. Deze is gelegen in de omstandigheid dat een roerende zaak, anders dan een onroerende zaak, buiten de invloedssfeer van de planologische ontwikkeling kan worden gebracht, zodat die ontwikkeling geen betekenis meer heeft voor de waarde van de roerende zaak. Indien geen rekening wordt gehouden met de mogelijkheid dat de roerende zaak wordt verplaatst, zou dat ertoe kunnen leiden dat de aanvrager een vergoeding ontvangt voor schade, die hij, door verplaatsing van de roerende zaak, niet lijdt, aldus de rechtbank.

hoger beroep

6. [appellant] is het niet eens met het oordeel van de rechtbank. Hij stelt zich primair op het standpunt dat het woonschip een onroerende zaak is. Hij stelt zich subsidiair op het standpunt dat in artikel 6.1, eerste lid, van de Wro een ongerechtvaardigd onderscheid is gemaakt tussen roerende en onroerende zaken. Hij benadrukt dat ook een stenen huis, met een mammoettransport, te verplaatsen is.

oordeel van de Afdeling over het hoger beroep

6.1. 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 rechtspraak van de Hoge Raad. Vergelijk de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 6 augustus 2025, [ECLI:NL:RVS:2025:3690](#), onder 50.

6.2. Ingevolge artikel 3:3, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek zijn onroerend de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken. Ingevolge artikel 3:3, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek zijn roerend alle zaken die niet onroerend zijn.

6.3. Het woonschip is een zaak die, blijkens zijn constructie, bestemd is om te drijven en drijft of heeft gedreven, zodat het een schip in de zin van artikel 8:1 van het Burgerlijk Wetboek is. In het algemeen is een schip een roerende zaak. Een verbinding tussen een schip en de onder dat schip gelegen bodem die toelaat dat het schip met de waterstand mee beweegt, kan niet leiden tot het oordeel dat het schip met de bodem is verenigd in de zin van artikel 3:3, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek. Hetzelfde geldt voor een verbinding door middel van kabels en een aansluiting op nutsleidingen en riolering. Vergelijk het arrest van de Hoge Raad van 15 januari 2010, [ECLI:NL:HR:2010:BK9136](#), onder 4.2 en 4.3.

6.4. Indien, zoals [appellant] in hoger beroep stelt, het woonschip deels op de bodem van het water is gelegen, is het daarmee nog steeds een schip in de zin van art. 8:1 van het Burgerlijk Wetboek. Bovendien is daarmee niet aannemelijk gemaakt dat het woonschip met de grond is verenigd. Dat, naar [appellant] verder stelt, het de bedoeling is om langdurig een ligplaats in te nemen, maakt dit niet anders. Beslissend voor het oordeel dat het woonschip een roerende zaak is, als bedoeld in artikel 3:3, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, is dat het woonschip niet met de bodem of de oever is verenigd. Het woonschip is dus een roerende zaak.

6.5. Het primaire betoog van [appellant] geeft, gelet op het voorgaande, geen aanleiding om het woonschip voor de toepassing van artikel 6.1, eerste lid, van de Wro als een onroerende zaak aan te merken. Dat betoog slaagt dus niet.

6.6. Voor het in artikel 6.1, eerste lid, van de Wro gemaakte onderscheid tussen roerende en onroerende zaken bestaat, gelet op het doel van de planschaderegeling, een objectieve en redelijke rechtvaardiging. De Afdeling overweegt ter precisering van haar eerdere rechtspraak hierover (uitspraken van 14 januari 2015, [ECLI:NL:RVS:2015:32](#), en 18 september 2024, [ECLI:NL:RVS:2024:3750](#)) het volgende.

6.7. De op de Wro gebaseerde planologische maatregelen strekken er, in essentie en voor zover hier van belang, toe de bestemming van grond te regelen en met het oog op die bestemming regels te geven. Grond is per definitie onroerend. De in de Wro opgenomen planschaderegeling strekt er, samengevat, toe te voorzien in compensatie van planschade die is veroorzaakt door een planologische ontwikkeling op de grond van de aanvrager om een

tegemoetkoming in planschade, dan wel als gevolg van een planologische ontwikkeling op de grond van derden.

6.8. Het verschil tussen roerende zaken en gebouwen of werken die onroerend zijn, is gelegen in de omstandigheid dat die onroerende gebouwen of werken, anders dan een roerende zaak, duurzaam met de grond zijn verenigd. Als een gebouw of werk, blijkens de aard en de inrichting daarvan, niet duurzaam is verenigd met de grond waarop of waaraan het aanwezig is, bestaat er bij de toepassing van de planschaderegeling van afdeling 6.1 van de Wro geen aanleiding om er vanuit te gaan dat de waarde van dit gebouw of werk mede wordt beïnvloed door het planologische regime dat geldt voor de grond waarop of waaraan dit gebouw of werk aanwezig is, of door het planologische regime dat geldt voor de in de nabijheid daarvan gelegen gronden.

6.9. Anders dan [appellant] betoogt, wordt de eigenaar van een op het water gelegen woning, zoals een woonschip, door het onderscheid tussen roerende en onroerende zaken niet benadeeld ten opzichte van de eigenaar van een aan de wal gelegen woning. Enerzijds is een op het water aanwezig gebouw of werk dat duurzaam met de grond onder het gebouw of werk verenigd is, onroerend. Anderzijds is een aan de wal aanwezig gebouw of werk dat niet duurzaam met de grond verenigd is een roerende zaak. Daarom is als gevolg van het in artikel 6.1 van de Wro gemaakte onderscheid geen sprake van een ongelijke behandeling van de eigenaar van een op het water gelegen woning ten opzichte van de eigenaar van een aan de wal gelegen woning.

6.10. De door [appellant] gestelde omstandigheid dat ook een stenen huis, met een mammoettransport, te verplaatsen is, betekent niet dat dit stenen huis, evenals zijn woonschip, als een roerende zaak moet worden aangemerkt. Het betekent evenmin dat zijn woonschip voor de toepassing van artikel 6.1 van de Wro op één lijn moet worden gesteld met het door hem bedoelde stenen huis. Deze door hem gestelde omstandigheid maakt immers niet dat dat stenen huis als een roerende zaak moet worden aangemerkt, ook al is het duurzaam met de grond verenigd in de zin van artikel 3:3, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek.

6.11. Het subsidiaire betoog van [appellant] leidt, gelet op het voorgaande, niet tot de conclusie dat geen objectieve en redelijke rechtvaardiging bestaat voor het in artikel 6.1, eerste lid, van de Wro gemaakte onderscheid tussen roerende en onroerende zaken. Dat betoog slaagt dus evenmin.

slotsom

7. Het hoger beroep is ongegrond. De Afdeling bevestigt de uitspraak van de rechtbank.

8. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. B.P.M. van Ravels, voorzitter, en mr. A.J.C. de Moor-van Vugt en mr. J. Schipper-Spanninga, leden, in tegenwoordigheid van mr. M. Schuurman, griffier.

w.g. Van Ravels
voorzitter

w.g. Schuurman
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 24 september 2025

452