

ANNOTATIE

Annotatie

Berthy van den Broek

Het is vaste jurisprudentie dat bij de planvergelijking moet worden uitgegaan van de maximale realisatie van zowel het oude als het nieuwe planologische regime. Bij de beoordeling of sprake is van een planologisch nadeliger situatie speelt de feitelijke situatie geen rol. Bij de planvergelijking mogen uitsluitend ruimtelijke gevolgen in ogenschouw worden genomen (Vz. ABRvS 18 december 2008, AB 2009, 34 m.nt. G.M. van den Broek en ABRvS 14 januari 2009, AB 2009, 134 m.nt. G.M. van den Broek). Met de ruimtelijke gevolgen van bouwmogelijkheden wordt bijvoorbeeld bedoeld de bouwhoogte, bouwmassa, afstand, situering en de mate waarin het uitzicht door de bebouwing wordt bepaald. Onder de ruimtelijke gevolgen van gebruiksmogelijkheden wordt mede verstaan de 'objectief redelijkerwijs daarvan te verwachten overlast' (ABRvS 27 oktober 2010, 200910105/1/H2). Het moet gaan om overlast die inherent is aan het gebruik dat het bestemmingsplan toestaat. Voorbeelden zijn: lichthinder bij kassen, verkeersaantrekkende werking van parkeerplaatsen, winkels of horeca, geluidhinder bij wegen. Voorts moet het gaan om objectief bepaalbare nadelige invloeden, die een redelijk handelend koper zal verdisconteren in de koopprijs. In de onderhavige zaak gaat het om de negatieve invloed van een bestemming die de vestiging van een seksinrichting mogelijk maakt op de waarde van een nabijgelegen woning. In eerdere jurisprudentie is al bepaald dat subjectieve elementen, zoals een negatieve gevoelswaarde bij een dergelijke bestemming, geen rol spelen bij de planvergelijking (ABRvS 13 oktober 2010, 201001866/1/H2; ABRvS 28 maart 2007, 200607943/1; ABRvS 30 mei 2007, 200608652/1). De subjectieve, negatieve gevoelswaarde bij een bestemming die een seksinrichting mogelijk maakt, geeft derhalve geen aanleiding tot schadevergoeding. De objectief bepaalbare overlast tengevolge van de verkeersaantrekkende werking, die inherent is aan een dergelijke bestemming, kan wel aanleiding geven tot schadevergoeding. De onderhavige zaak betreft de wijze waarop de redelijkerwijs te verwachten overlast van een bestemming moet worden bepaald. Het college van B en W stelde zich op het standpunt dat de planologische wijziging geen toename van de overlast tot gevolg had, omdat onder het oude planologische regime een supermarkt had kunnen worden geëxploiteerd. Inderdaad is er geen sprake van een

planologische verslechtering, wanneer de nadelige invloed van de (maximaal) te verwachten overlast van de nieuwe bestemming vergelijkbaar is met de nadelige invloed van de overlast die (maximaal) had kunnen worden ondervonden onder het oude planologische regime. In de onderhavige zaak was, gelet op de beperkte oppervlakte van het perceel en de beperkte bebouwings- en ontsluitingsmogelijkheden daarvan, onder het oude regime slechts de vestiging van een kleine supermarkt mogelijk. De Afdeling bestuursrechtspraak bepaalt, dat bij de beoordeling van de redelijkerwijs te verwachten overlast moet worden uitgegaan van de specifieke situatie van zo'n kleine supermarkt. Van het college wordt verlangd dat aan de hand van concrete gegevens een duidelijk beeld wordt gegeven van de door omwonenden te ondervinden overlast bij een maximale invulling van het oude planologische regime in de vorm van een kleine supermarkt of videotheek. Vervolgens moet die overlast worden vergeleken met de overlast die onder het nieuwe regime redelijkerwijs kan worden verwacht tengevolge van de vestiging van een seksinrichting. Ook deze overlast moet worden bepaald aan de hand van concrete gegevens.