

Nieuwsbrief STAB OGR Updates - Nummer 14, 2012

Nummer 14, 2012

Redactie: mr. G.A. Keus, mr. J.K. van de Poel, mr. ir. O.W.J.M. Scholte, mr. R. Veenhof en bc. K-RMT P.A.H.M. Willems.

INHOUDSOPGAVE

Raad van State

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2012:BX1866](#) 18-07-2012

Planschade Ommen

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2012:BX1066](#) 11-07-2012

Planschade Sint-Oedenrode

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2012:BX1059](#) 11-07-2012

Planschade Lisse

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2012:BX1035](#) 11-07-2012

Planschade Kaag en Braassem

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2012:BX1088](#) 11-07-2012

GS Noord-Brabant

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2012:BX1109](#) 11-07-2012

Rheden/bestemmingsplan 'Faunapoort Middachten-A348'

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2012:BX1082](#) 11-07-2012

Oude IJsselstreek/bestemmingsplan 'Bestemmingsplan thematische herziening Landbouwontwikkelingsgebied Azewijn'

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2012:BX1051](#) 11-07-2012

Nieuwegein/bestemmingsplan 'Lekboulevard-Hoog Zandveld centrum'

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2012:BX0292](#) 04-07-2012

Gemeente Laren

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2012:BW7605](#) 06-06-2012

Sittard-Geleen/Aanwijzing monument

Uitspraken zonder ECLI

- onbekend -

Oegstgeest/bestemmingsplan 'Overveerpolder'

Bij deze uitspraak ontbreekt de ECLI

- onbekend -

Noord-Brabant/reactieve aanwijzing

Bij deze uitspraak ontbreekt de ECLI

- onbekend -

Tholen/bestemmingsplan 'Buitengebied, 6e herziening'

Bij deze uitspraak ontbreekt de ECLI

RECHTSPRAAK

Planschade Ommen

Voorafgaande aan de compensatie in natura is niet noodzakelijk dat de schade in geld is vastgesteld

Casus

Verzoeker is eigenaar van twee percelen op het zomerhuizenterrein 'Zonnebloem West', waarvan één perceel is bebouwd met een zomerhuis. In het oude bestemmingsplan beschikte verzoeker over de mogelijkheid om in totaal zes vrijstaande zomerhuizen te bouwen. Het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied, artikel 30 WRO herziening', sluit de bouw van nieuwe zomerhuizen uit. Zij heeft verzocht om vergoeding van planschade, omdat zij niet langer over de mogelijkheid beschikt nog vijf zomerhuizen op haar percelen te bouwen. Bij besluit van 14 januari 2010 heeft de raad besloten aan verzoeker, dan wel aan eventuele rechtsopvolgers onder algemene of bijzondere titel, een schadevergoeding toe te kennen in de vorm van geheel of, naar eigen wens, gedeeltelijk herstel van de bouwmogelijkheden op de percelen (tot een totaal van maximaal vijf zomerhuizen) en haar twee jaar na het onherroepelijk worden van dit besluit de tijd geboden daartoe een bouwaanvraag in te dienen. Na herstel van de bouwmogelijkheden door middel van de verlening van een daartoe strekkend projectbesluit en een bouwvergunning wordt verzoeker, dan wel worden eventuele rechtsopvolgers, gedurende een periode van drie jaar na het onherroepelijk worden van de bouwvergunning in de gelegenheid gesteld om van de desbetreffende planologische mutatie en de bouwvergunning gebruik te maken. Leges of nadere kosten die samenhangen met de planologische wijziging zullen niet in rekening worden gebracht. Indien de compensatie in natura niet tot stand kan worden gebracht, zal aan verzoeker een compensatie in geld worden voldaan, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag van ontvangst van de aanvraag. De omvang van deze compensatie zal alsdan vastgesteld worden na inschakeling van een of meer ter zake kundige, onafhankelijke planschadeadviseurs. In geschil is of vergoeding van de schade achterwege kan blijven omdat vergoeding daarvan bij de beslissing op bezwaar anderszins is verzekerd. De rechtbank heeft overwogen dat de schade van verzoeker niet voldoende anderszins is verzekerd, omdat de raad geen feitelijk en op voorhand vastgesteld schadebedrag heeft genoemd dat zal worden uitbetaald indien compensatie in natura niet tot

stand kan worden gebracht.

Rechtsvraag

Is vaststelling van de schade in geld noodzakelijk voorafgaand aan de compensatie in natura, wil er sprake van zijn dat de schade anderszins is verzekerd?

Uitspraak

Uit de uitspraak van de Afdeling van 27 april 2005 volgt niet dat voorafgaande aan compensatie in natura vaststelling van de schade in geld noodzakelijk is. Met het besluit van 15 december 2009 staat met voldoende zekerheid vast dat, mocht blijken dat compensatie in natura niet tot stand kan worden gebracht, de hoogte van het alsnog uit te betalen bedrag na inwinning van advies bij ter zake kundige, onafhankelijke planschadeadviseurs, zal worden vastgesteld.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 18-07-2012

ECLI: ECLI:NL:RVS:2012:BX1866

Zaaknummer: 201110611/1/A2

Wetsartikelen: 49 WRO

RECHTSPRAAK

Rheden/bestemmingsplan 'Faunapoort Middachten-A348'***Aanleg faunapassage. Schade voor agrariërs. Doorgangshoogte. Financiële uitvoerbaarheid. Breedte op verbeelding***

De raad heeft gesteld dat het verlagen van de grofwildrasters pas mogelijk is, indien is voorzien in een afdoende schaderegeling voor de agrariërs in het achtergelegen Havikerpoortgebied. Het had daarom op de weg van de raad gelegen in een dergelijke schaderegeling te voorzien. Daarvan is echter niet gebleken. Voor zover de raad heeft gewezen op de civielrechtelijke overeenkomst met de provincie, overweegt de Afdeling dat deze een looptijd heeft van vijf jaar en dat concrete wildschade of veterinaire calamiteiten daarin is uitgesloten. Ten aanzien van het verweer van de raad dat de agrariërs bij schade een beroep kunnen doen op het Faunafonds is van belang dat, nu de raad eerder wel een schaderegeling als voorwaarde heeft gesteld, de verwijzing naar het Faunafonds thans niet afdoende wordt geacht. Bovendien voorziet het Faunafonds niet in veterinaire aspecten en is aannemelijk dat sprake kan zijn van aanzienlijke schade.

Ten aanzien van de financiële uitvoerbaarheid van het plan is gebleken dat een tekort is voorzien van € 6,8 miljoen. Blijkens de stukken is de oorzaak van dit tekort gelegen in niet eerder in beeld gebrachte voorbereidings- en personeelskosten, de gevolgen van loon- en prijsstijgingen en meer dan ingecalculiseerd onvoorzien meerwerk terwijl voor dit tekort geen dekking is.

De gemeente wenst een faunapassage mogelijk te maken met een maximale breedte van 40 meter. Dit komt overeen met de breedte zoals die is opgenomen op de verbeelding behorend bij het gewijzigde plan. Blijkens de verbeelding behorend bij het plan heeft de faunapassage echter een maximale breedte van 10 meter.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 11-07-2012

ECLI: ECLI:NL:RVS:2012:BX1109

Zaaknummer: 201006709/1/R2

Wetsartikelen: 6:18 Awb en 6:19 lid 1 Awb

RECHTSPRAAK

Oude IJsselstreek/bestemmingsplan ‘Bestemmingsplan thematische herziening Landbouwontwikkelingsgebied Azewijn’

Landbouwontwikkelingsgebied. Plan-m.e.r. Woon- en leefklimaat. Gezondheidsaspecten

Bij de beoordeling van de mogelijke milieueffecten in een plan-m.e.r. dient te worden uitgegaan van de maximale planologische mogelijkheden die het plan biedt. Het aantal nieuwe intensieve veehouderijen dat zich met gebruikmaking van een wijzigingsbevoegdheid of bij omgevingsvergunning kan vestigen in het plangebied en het aantal intensieve veehouderijen dat kan doorgroeien, is niet in de planregels of op de verbeelding begrensd. Het plan sluit derhalve niet uit dat de aantallen die in het plan-m.e.r. zijn onderzocht, kunnen worden overschreden. De Afdeling kan de raad niet volgen in zijn betoog dat de situatie dat zich meer dan vijftien nieuwe intensieve veehouderijen in het LOG zullen vestigen, een theoretische mogelijkheid betreft. Niet ondenkbaar is immers dat als gevolg van toekomstige ontwikkelingen meer behoefte zal bestaan aan vestiging in het LOG. Het gemaakte plan-m.e.r. is ten onrechte niet gebaseerd op de maximale planologische mogelijkheden van het plan, waardoor de mogelijke milieueffecten van het plan onvoldoende zijn onderzocht in het plan-m.e.r. Het standpunt van de raad, dat uit het oogpunt van volksgezondheid in het plan geen grotere afstanden dan de wettelijke afstand vereist op basis van geur hoeft te worden opgenomen, omdat uit het GGD-advies blijkt dat deze afstand voldoende wordt geacht om gezondheidsrisico's te beperken, acht de Afdeling niet onredelijk.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 11-07-2012

ECLI: ECLI:NL:RVS:2012:BX1082

Zaaknummer: 201102668/1/R2

RECHTSPRAAK

Nieuwegein/bestemmingsplan 'Lekboulevard-Hoog Zandveld centrum'

Bodemverontreiniging en relativiteitsbeginsel

Een bezwaar van omwonenden inzake bodemverontreiniging ter plaatse van een locatie van een geplande school is niet ontvankelijk vanwege het relativiteitsbeginsel.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 11-07-2012

ECLI: ECLI:NL:RVS:2012:BX1051

Zaaknummer: 201201603/1/R2

Wetsartikelen: 1.9 Chw

RECHTSPRAAK

Oegstgeest/estemmingsplan 'Overveerpolder'

Foerageergebieden en migratieroutes van vleermuizen. Magnetisch veld hoogspanningsleiding. Geluidhinder voor permanent bewoonde recreatiewoning. VNG-brochure. Barim

Het feit dat de onderzoeken niet in overeenstemming met het Vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur zijn verricht, betekent niet dat de raad zich niet op deze onderzoeken had mogen baseren bij het nemen van het besluit, omdat, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, dit protocol een leidraad is bij het onderzoek ten behoeve van een aanvraag van een ontheffing in de zin van de Flora- en faunawet (Ffw). In de onderhavige procedure is die aanvraag niet aan de orde.

Niet aannemelijk is dat sprake is van een onderschatting van de verblijfsduur van de gebruikers van het sportcomplex van dusdanige omvang dat de verblijfsduur vergelijkbaar moet worden geacht met langdurig verblijf als bedoeld in de brief van 4 november 2008 van de minister van VROM. Evenmin aannemelijk is dat in dit geval sprake is van een dusdanig hoge magnetische veldsterkte, dat niet in redelijkheid in het sportcomplex mocht worden voorzien.

In de VNG-brochure is onder meer verblijfsrecreatie als een milieugevoelige functie aangemerkt ten aanzien waarvan afstanden worden aanbevolen. In ieder geval een gedeelte van de gronden met de bestemming 'Recreatie' waar recreatiewoningen zijn toegestaan en waarop onder meer de woning van appellant is gesitueerd, bevindt zich binnen de in de VNG-brochure aanbevolen afstand van 50 meter. De raad heeft zich derhalve ten onrechte op het standpunt gesteld dat wordt voldaan aan de afstand die in de door de raad als uitgangspunt genomen VNG-brochure voor een veldsportcomplex ten opzichte van een milieugevoelige bestemming wordt aanbevolen.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, moet worden aangenomen dat een permanent bewoonde recreatiewoning als een woning in de zin van het Barim moet worden beschouwd. Aan de in het Barim gestelde grenswaarden kan niet worden voldaan.

Datum uitspraak:

Zaaknummer:

RECHTSPRAAK

Noord-Brabant/reactieve aanwijzing

Reactieve aanwijzing. Vertrouwensbeginsel. Fair play

De bevoegdheid tot het geven van een reactieve aanwijzing berust niet bij ambtenaren, maar bij het college van gedeputeerde staten. Voorts mocht de raad uit het gegeven dat het college in het verband met het vooroverleg geen schriftelijke reactie heeft gegeven niet afleiden dat het college geen zienswijze zou indienen tegen het ontwerpplan en geen reactieve aanwijzing zou geven.

Uit de Wro volgt niet de verplichting om deel te nemen aan het vooroverleg als genoemd in artikel 3.1.1 van het Bro, voordat een reactieve aanwijzing kan worden gegeven.

Datum uitspraak:

Zaaknummer:

RECHTSPRAAK

Tholen/bestemmingsplan 'Buitengebied, 6e herziening'

Aan te houden afstanden bij bestrijdingsmiddelen

Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van het plan is ten onrechte geen rekening gehouden met de bij de voorziene woningen behorende tuinen en dat ter bepaling van de betrokken hinder ten aanzien van fruitteeltbedrijven niet kan worden uitgegaan van de afstand vanaf de bouwblokken. Hierbij betreft de Afdeling dat [appellant] en anderen ter zitting onweersproken hebben gesteld dat de gronden behorende bij hun bedrijven geheel benut worden ten behoeve van hun bedrijfsvoering en dat op deze gronden bestrijdingsmiddelen worden gebruikt. Nu het gebruik van bestrijdingsmiddelen plaatsvindt in de open lucht en niet in de bebouwing, had de raad - voor het bepalen van de gevolgen hiervan - niet mogen uitgaan van de bouwblokken, maar van de grens van de percelen met een agrarische bestemming. Voorts dient vanwege het gebruik van bestrijdingsmiddelen ook de tuinbestemming in het plangebied te worden betrokken bij de afweging, in verband met de mogelijkheid dat de bewoners van de desbetreffende percelen langdurig worden blootgesteld aan bestrijdingsmiddelen, hetgeen risico's voor de gezondheid met zich kan brengen.

Datum uitspraak:

Zaaknummer:

RECHTSPRAAK

Planschade Kaag en Braassem

Artikel 5.3.2 APV is het gevolg van de aanwijzing van drie afmeerlocaties in het bestemmingsplan, en niet bedoeld om een vierde aanlegmogelijkheid te creëren. Daarom kan het artikel niet worden gezien als concreet beleidsvoornemen om een vierde locatie mogelijk te maken, en was de planologische verandering voor belanghebbende niet voorzienbaar ten tijde van de aankoop van de woning

Casus

Het college heeft ten behoeve van appellant met toepassing van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen voorschriften verleend voor het innemen van een ligplaats met een woonschip voor permanente bewoning op het voor 'Water' bestemde perceel aan de Noorderringsloot (hierna: de vierde locatie). Appellant heeft met de gemeente een overeenkomst gesloten, waarbij hij zich heeft verbonden om eventuele door het college toe te kennen vergoedingen van planschade als gevolg van het vrijstellingsbesluit voor zijn rekening te nemen.

Belanghebbende heeft het college verzocht om vergoeding van planschade. Aan dat verzoek heeft hij ten grondslag gelegd dat het vrijstellingsbesluit tot waardevermindering van de woning heeft geleid.

Het college heeft het verzoek om vergoeding van planschade ter advisering voorgelegd aan de SAOZ. Volgens de SAOZ heeft het vrijstellingsbesluit ertoe geleid dat belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren en dat de planologische verandering ten tijde van de aankoop van de woning niet voorzienbaar was, ondanks het feit dat in artikel 5.3.2 van de Algemene Plaatselijke Verordening (hierna: de APV), dat op 1 augustus 1989 in werking is getreden, is bepaald dat het verbod op het afmeren van woonschepen en bedrijfsvaartuigen niet van toepassing is op de Noorderringsloot.

Het college heeft het advies van de SAOZ aan zijn besluit van 26 maart 2010 en aan de beslissing op bezwaar ten grondslag gelegd.

De rechtbank heeft overwogen dat artikel 5.3.2 van de APV niet kan worden gezien als een concreet beleidsvoornemen om het innemen van een ligplaats met woonschepen op de vierde locatie in planologisch opzicht mogelijk te maken. De planologische verandering was voor belanghebbende ten tijde van de aankoop van de woning niet voorzienbaar.

Rechtsvraag

Had belanghebbende rekening behoren te houden met de kans dat de planologische situatie op de vierde locatie in voor hem ongunstige zin zou veranderen, gelet op artikel 5.3.2 APV in samenhang met het bestemmingsplan?

Uitspraak

Dat in artikel 5.3.2 van de APV is bepaald dat het verbod om met een woonschip een ligplaats in te nemen of te hebben niet op de Noorderringsloot van toepassing is, is het gevolg van de aanwijzing in het bestemmingsplan van de drie locaties ten behoeve van het aanleggen of afmeren van woonschepen. Hieruit blijkt niet dat het de bedoeling was die mogelijkheid ook voor de vierde locatie te creëren.

Onder deze omstandigheden bestaat geen grond voor het oordeel dat belanghebbende als redelijk denkend en handelend koper bij de aankoop van de woning, gelet op artikel 23, achtste lid, van de planvoorschriften, gezien in samenhang met artikel 5.3.2 van de APV, rekening had behoren te houden met de kans dat de planologische situatie op de vierde locatie in voor hem ongunstige zin zou veranderen.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 11-07-2012

ECLI: ECLI:NL:RVS:2012:BX1035

Zaaknummer: 201110338/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

GS Noord-Brabant

Geen belang bij inhoudelijke beoordeling op bezwaar. Ten tijde van de opgelegde dwangsommen was geen concreet zicht op legalisatie mogelijk, omdat het besluit tot buiten behandeling laten van de vergunningaanvraag toen nog niet was genomen

Casus

Besluit tot buiten behandeling laten van een aanvraag om een vergunning op grond van de Wet milieubeheer. Verweerder heeft het bezwaar van appellante niet-ontvankelijk verklaard. Omdat door appellante inmiddels een nieuwe aanvraag is ingediend heeft appellante volgens verweerder geen belang meer bij het in behandeling nemen van de oude aanvraag. Appellante wenst een inhoudelijke beoordeling op het bezwaar, omdat er vanwege de vergunningaanvraag wellicht sprake was van concreet zicht op legalisatie ten aanzien van de door verweerder opgelegde lasten onder dwangsom. Bovendien stelt appellante schade te hebben geleden als gevolg van het buiten behandeling laten van de aanvraag. Zij heeft kosten moeten maken voor het afvoeren van afvalwater. Deze kosten hadden kunnen worden bespaard als de aangevraagde waterzuiveringsinstallatie was vergund.

Rechtsvragen

1. Heeft appellante belang bij een inhoudelijke beoordeling op haar bezwaar?
2. Kunnen de gemaakte kosten voor de afvoer van afvalwater worden toegerekend aan het buiten behandeling laten van de milieuvergunningaanvraag?

Uitspraak

1. Het besluit om de vergunningaanvraag buiten behandeling te laten is later genomen dan de besluiten tot het opleggen van de lasten onder dwangsom. Een inhoudelijk oordeel over het buiten behandeling laten van de aanvraag kan derhalve niet leiden tot het oordeel dat ten tijde van de besluiten betreffende de lasten onder dwangsom concreet zicht op legalisatie bestond. Appellante heeft geen belang bij een inhoudelijke beoordeling.

2. Met het in behandeling nemen van de aanvraag is het nog geenszins zeker dat de vergunning daadwerkelijk zou worden verleend. Bovendien zou de werking van het voorschrift van de vigerende vergunning dat verplicht tot de afvoer van afvalwater niet worden opgeschort door het in behandeling nemen van de aanvraag. De kosten kunnen niet geheel of gedeeltelijk worden toegerekend aan het niet in behandeling nemen van de aanvraag.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 11-07-2012

ECLI: ECLI:NL:RVS:2012:BX1088

Zaaknummer: 20111980/1/A4

Wetsartikelen: Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, hoofdstuk 5 (oud)

RECHTSPRAAK

Gemeente Laren

Omwonende van de beoogde locatie voor de nieuwbouw van villa's is belanghebbende bij het besluit tot vaststelling van hogere grenswaarden voor de te bouwen villa's

Casus

Besluit tot het vaststellen van hogere grenswaarden op grond van de Wet geluidhinder voor nieuwe te bouwen villa's. Verweerder is van mening dat appellant niet is aan te merken als belanghebbende. Appellant is geen (toekomstig) eigenaar, zakelijk gerechtigde of gebruiker van een van de villa's waarvoor hogere waarden zijn vastgesteld. Het bestreden besluit is geen voorwaarde om de villa's te realiseren, aangezien het ook mogelijk is om een ander bouwplan te realiseren. Verder geeft verweerder aan te anticiperen op de introductie van het relativiteitsvereiste in de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Rechtsvraag

Is appellante aan te merken als belanghebbende?

Uitspraak

Het bestreden besluit is een noodzakelijke voorwaarde om de villa's te kunnen realiseren. Het perceel van appellant ligt direct naast de percelen waarop de villa's zijn beoogd. Gelet hierop heeft appellant als direct omwonende belang bij het al dan niet realiseren van de villa's. Door de vaststelling van de hogere grenswaarden wordt hij rechtstreeks in zijn belang geraakt. Het relativiteitsvereiste is niet van toepassing, omdat de Crisis- en herstelwet niet van toepassing is en niet wordt geanticipeerd op een mogelijke introductie van het relativiteitsvereiste in de Awb.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 04-07-2012

ECLI: ECLI:NL:RVS:2012:BX0292

Zaaknummer: 201106253/1/R4

Wetsartikelen: 83 lid 2 WGH en 1:2 lid 1 Awb

RECHTSPRAAK

Sittard-Geleen/Aanwijzing monument

Gemeentelijke verordening Cultuurhistorie. Aanwijzing gemeentelijk monument. Feitelijke onjuistheden in redengevende omschrijving

In eerste instantie was ten onrechte op basis van een advies van de monumentencommissie een pand als gemeentelijk monument aangewezen. Dit advies bevatte echter talloze feitelijke onjuistheden, was niet toegespitst op het in het geding zijnde pand en bovendien was de motivering op veel punten onvoldoende onderbouwd. Zo ontbrak onder andere een nadere toelichting op het feit dat het pand in de redengevende omschrijving is aangemerkt als een voornaam pand uit de Empire-periode.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 06-06-2012

ECLI: ECLI:NL:RVS:2012:BW7605

Zaaknummer: 201102419/1/A2

Wetsartikelen: 6:18 Awb, 6:19 Awb en 6:24 Awb

RECHTSPRAAK

Planschade Sint-Oedenrode

Besluitvorming bouwprogramma eerste fase doet niets af aan de voorzienbaarheid tweede fase

Casus

Het college heeft het verzoek van verzoeker om planschadevergoeding afgewezen, omdat uit het vastgestelde Structuurplan valt af te leiden dat woningbouw in Klein Heikant ten tijde van de aankoop van de woning voorzienbaar was, zodat hij wordt geacht het risico dat de planologische situatie in Klein Heikant zou veranderen, te hebben aanvaard.

De rechtbank heeft overwogen dat, onder verwijzing naar de uiteenzetting in het structuurplan over de mogelijke locaties voor woningbouw, nu voor de eerste fase van het woningbouwprogramma voor een ander gebied dan Klein Heikant is gekozen en niet is gebleken dat over de tweede fase besluitvorming heeft plaatsgevonden, het structuurplan geen concreet beleidsvoornemen inhoudt om Klein Heikant als woongebied te ontwikkelen. De planologische wijziging was daarom voor verzoeker niet voorzienbaar.

Het college voert in beroep aan dat, gezien de uiteenzetting in het structuurplan, Klein Heikant slechts als bouwlocatie voor de eerste fase is afgefallen en verzoeker rekening had behoren te houden met de kans dat de planologische situatie in Klein Heikant te zijner tijd in voor hem ongunstige zin zou veranderen.

Rechtsvraag

Was de woningbouw in de tweede fase voor verzoeker voorzienbaar?

Uitspraak

Uit het structuurplan valt af te leiden dat, zoals het college heeft gesteld, Klein Heikant slechts voor de eerste fase als gebied voor woningbouw is afgefallen, maar voor de daaropvolgende periode daarvoor uitdrukkelijk in beeld is gebleven. Dat de planologische invulling van Klein Heikant destijds nog niet vaststond en het structuurplan niet binnen de in artikel 33, eerste lid,

van de WRO gestelde termijn is herzien, laat onverlet dat een redelijk denkend en handelend koper ten tijde van de koop van de woning rekening had behoren te houden met de kans dat de planologische situatie in Klein Heikant in voor hem ongunstige zin zou veranderen, nu dat gebied in het structuurplan als potentieel woongebied was aangewezen en het overschrijden van de in artikel 33, eerste lid, van de WRO gestelde termijn niet met zich brengt dat een structuurplan zijn betekenis verliest.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 11-07-2012

ECLI: ECLI:NL:RVS:2012:BX1066

Zaaknummer: 201109217/1/A2

Wetsartikelen: 49 WRO

RECHTSPRAAK

Planschade Lisse

Aanvullende werking bouwverordening ziet op de feitelijke functie van een gebouw en niet op de planologische bestemming

Casus

Appellant heeft om een vergoeding van planschade verzocht omdat de bouw van het winkelcentrum heeft geleid tot een verlies aan zonlicht, uitzicht, privacy en parkeerruimte, tot een verslechtering van de luchtkwaliteit en tot geluidsoverlast en de waarde van de woning daardoor is gedaald. Het college heeft een advies van de SAOZ aan zijn besluit en grondslag gelegd en dat besluit in bezwaar gehandhaafd. Hierin heeft de SAOZ de waardedaling van de woning als gevolg van de planologische wijziging getaxeerd op € 22.500,00. De StAB heeft in haar verslag een waardevermindering van gelijke grootte vastgesteld. Appellant betoogt dat het realiseren van een gebouw met een maximale hoogte van 15 meter onder het oude planologische regime, gelet op artikel 2.5.28 van de bouwverordening, met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid was uitgesloten. Daartoe voert hij aan dat krachtens het bestemmingsplan slechts 70 procent van dat bouwvlak mocht worden bebouwd. Voorts voert hij aan dat de rechtbank heeft miskend dat artikel 2.5.28 van de bouwverordening slechts ziet op het verlenen van ontheffing voor overschrijding van de toegelaten bouwhoogte, dat het college die ontheffing slechts mag verlenen in het geval de welstand daarbij is gebaat en dat dit slechts mogelijk is voor het voor detailhandel bestemde zuidelijke deel van de gronden en niet voor het voor erven bestemde noordelijke deel ervan.

Rechtsvraag

Is de realisatie van een gebouw met de maximale hoogte van 15 meter onder het oude planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten op gronden met de bestemming erven, gelet op de bouwverordening?

Uitspraak

Dat in het kopje van artikel 2.5.28 van de bouwverordening is vermeld dat de bepaling ziet op het verlenen van ontheffing voor overschrijding van de toegelaten bouwhoogte, laat onverlet

dat het college krachtens deze bepaling, gelet op de tekst ervan, ook ontheffing van het bepaalde in artikel 2.5.23 mag verlenen. Voorts is het niet met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten dat de welstand daarbij is gebaat. Dat het college krachtens artikel 2.5.28 van de bouwverordening, voor zover thans van belang, slechts ontheffing ten behoeve van gebouwen bestemd voor woondoeleinden, kantoordeleinden of winkeldoeleinden mag verlenen, brengt verder niet met zich dat deze bepaling geen betekenis heeft voor het in het bestemmingsplan voor erven bestemde noordelijke deel van de gronden. Artikel 2.5.28 van de bouwverordening ziet niet op de planologische bestemming van een perceel, maar, zoals het college in het besluit van 13 oktober 2009 terecht heeft aangevoerd, op de feitelijke functie van een gebouw. Derhalve is niet met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten dat op de voet van deze bepaling ten behoeve van een gebouw op het voor erven bestemde noordelijke deel van de gronden ontheffing kon worden verleend.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 11-07-2012

ECLI: ECLI:NL:RVS:2012:BX1059

Zaaknummer: 201109154/1/A2

Wetsartikelen: 49 WRO