

Nieuwsbrief STAB OGR Updates - Nummer 14, 2014

Nummer 14, 2014

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:2014:2269](#) 25-06-2014

Rijswijk/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2014:2274](#) 25-06-2014

Peel en Maas/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2014:2283](#) 25-06-2014

Deurne/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2014:2287](#) 25-06-2014

Brummen/planschae

RECHTSPRAAK

Brummen/planschae

Indienen van een zienswijze is geen concrete poging.

Casus

Vast staat dat appellant door de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan in een nadeliger positie is komen te verkeren en dientengevolge schade heeft geleden. In geschil is uitsluitend of de schade ten laste van appellant dient te blijven op de grond dat hij, door de onder het oude bestemmingsplan bestaande bouwmogelijkheden niet te benutten, het risico dat deze mogelijkheden zouden kunnen vervallen heeft aanvaard.

Appellant betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat hij, door geen actie te ondernemen om de onder het oude bestemmingsplan nog bestaande bouwmogelijkheden te benutten, het risico heeft aanvaard dat deze mogelijkheden gedeeltelijk zouden vervallen, zodat geen grond voor het toekennen van een planschadevergoeding bestaat. Daartoe voert hij aan dat hij concrete pogingen heeft gedaan om de bestaande mogelijkheden te realiseren, omdat het college bij besluit van 11 oktober 1999 bouwvergunning voor het oprichten van een woning en een praktijkruimte op het perceel heeft verleend, het college die bouwvergunning niet heeft ingetrokken en hij tijdig een zienswijze tegen het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan heeft aangevoerd.

Rechtsvraag

Kan appellant passieve voorzienbaarheid worden tegengeworpen?

Uitspraak

Dat het college bij besluit van 11 oktober 1999 bouwvergunning voor het oprichten van een woning en een praktijkruimte op het perceel heeft verleend, laat onverlet dat appellant, ook na de terinzagelegging van het voorontwerp van het nieuwe bestemmingplan, geen actie heeft ondernomen om van die vergunning gebruik te maken en het bouwplan te realiseren. Appellant heeft niet aannemelijk gemaakt dat hij daartoe als gevolg van hem niet toe te rekenen omstandigheden niet in staat is geweest. Voorts is het indienen van een zienswijze

tegen het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan geen concrete poging, als hiervoor bedoeld, omdat het indienen van een zienswijze niet is gericht op het realiseren van de bouwmogelijkheden. Door de bouwmogelijkheden niet te benutten, ook nadat hij kon zien aankomen dat de planologische situatie ter plaatse zou veranderen, heeft appellant het risico van de voor hem nadelige bestemmingswijziging aanvaard en behoort de schade die hij daardoor heeft geleden voor zijn rekening te blijven.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 25-06-2014

ECLI: ECLI:NL:RVS:2014:2287

Zaaknummer: 201306965/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Rijswijk/planschade

Maximale invulling van de planologische mogelijkheden is uitgesloten door evident privaatrechtelijke belemmering.

Casus

Appellanten hebben het college verzocht om een tegemoetkoming in schade ten gevolge van het besluit van 11 oktober 2007. Daartoe hebben zij aangevoerd dat de Drie Torens dichterbij de Sir Winston Churchilllaan worden gebouwd en dat de bebouwing fors hoger is dan voorheen mogelijk was. Daarnaast zal de inbreuk op de privacy groter zijn dan voorheen omdat inkijk in de woningen en tuinen is toegenomen, mede door de functiewijziging van kantoren naar woondoeleinden. Het college heeft adviezen van de SAOZ aan zijn besluiten ten grondslag gelegd. In deze adviezen heeft de SAOZ geconcludeerd dat de vrijstelling voor appellanten heeft geleid tot een nadeliger positie, omdat de bebouwing niet alleen hoger is geworden, maar ook dichterbij de woningen van aanvragers is gekomen. Daarbij varieert, al naar gelang de mate waarin de woningen op de Drie Torens zijn georiënteerd, de ernst van de verslechtering wat betreft zowel uitzicht als privacy.

De rechtbank heeft geoordeeld dat hoewel het bestemmingsplan bebouwing tussen de woontorens niet uitsluit, met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dat in de planperiode in de tussenliggende ruimtes tussen de woontorens nog zal worden gebouwd. De ruimte die na voldoening aan onder meer de eisen van het Bouwbesluit en eventuele andere beperkingen, zoals evidente privaatrechtelijke beperkingen, nog zal resteren voor de oprichting van kantoorruimte is zo gering dat de feitelijke bebouwing nadere invulling van de bestemming illusoir maakt, aldus de rechtbank. Zij heeft het besluit van 25 september 2012 om die reden vernietigd en het college opgedragen te onderzoeken in hoeverre het voordeel dat is ontstaan door de openingen tussen de woontorens van invloed is op de vastgestelde tegemoetkomingen in de planschade.

Rechtsvraag

Staan privaatrechtelijke belemmeringen een maximale invulling van de planologische

mogelijkheden in de weg?

Uitspraak

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 27 november 2013, in zaak nr. 201209764/1/A2) wijzigt een vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de WRO de ingevolge een bestemmingsplan voor een perceel geldende bestemming niet. In het bestemmingsplan 'Steenvoorde 1' is ter plaatse van de Sir Winston Churchillaan een bouwvlak van 127 meter lang en 22 meter breed opgenomen, waar de bestemming K9 op rust. De westelijke toren van de Drie Torens bevindt zich weliswaar buiten dit bouwvlak, maar een deel van de open ruimte tussen de westelijke en de in het midden gelegen toren bevindt zich binnen het bouwvlak. De rechtbank heeft derhalve terecht overwogen dat de bestemming K9 op beide ruimtes tussen de torens rust, zij het dat de desbetreffende ruimte aan de westelijke kant zeer beperkt is.

Tussen partijen is niet in geschil, zoals ook de rechtbank heeft overwogen, dat in geval van oprichting van bebouwing overeenkomstig de bestemming K9, de bestaande nieuwbouw als uitgangspunt zal worden genomen. Dit betekent dat eventuele kantoorruimtes slechts in de ruimtes tussen de Drie Torens kunnen worden opgericht.

Deze ruimte is aan de westelijke kant dermate klein dat de rechtbank reeds daarom terecht heeft overwogen dat met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dat daar nog zal worden gebouwd. Tussen partijen is ook niet in geschil dat er voor de ruimte aan de westelijke kant geen mogelijkheden voor bebouwing zijn, hetgeen de SAOZ heeft erkend en is meegenomen in de bepaling van de waardevermindering in de adviezen van 19 en 26 juni 2012.

De open ruimte aan de oostelijke kant is 17 meter breed en circa 26 meter hoog. Het college heeft niet weersproken dat een aanzienlijk deel van die ruimte niet kan worden benut, gelet op de ingevolge het Bouwbesluit gestelde vereisten. Voorts bevatten de torens en de tussenliggende onderlaag onder meer appartementen, hetgeen inhoudt dat titel 9 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (BW) van toepassing is.

Ingevolge artikel 5:108, eerste lid, van het BW zijn de appartementseigenaars jegens elkander verplicht de bouw, de inrichting van het gebouw of de inrichting of aanduiding van de grond tot stand te brengen en in stand te houden in overeenstemming met het daaromtrent in de akte van splitsing bepaalde. Het college heeft niet betwist dat oprichting van kantoorruimte in de open ruimte tussen de twee torens toestemming zal behoeven van alle appartementseigenaars, alsmede eventuele zakelijk gerechtigden dan wel medewerking van het bestuur van de Vereniging van Eigenaren, en daarop volgende wijziging van de splitsingsakte(n). Evenmin heeft het college betwist dat uit te sluiten valt dat deze situatie,

waarbij op de wijze als hiervoor vermeld toestemming wordt gegeven voor een zodanig ingrijpende verbouwing, zich zal voordoet.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de rechtbank in deze evident privaatrechtelijke belemmering in het thans voorliggende geval derhalve terecht aanleiding gezien om een maximale invulling van de planologische mogelijkheden onder het nieuwe regime uit te sluiten (vgl. in die zin de uitspraak de Afdeling van 14 januari 2009 in zaak nr. 200801990/1).

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 25-06-2014

ECLI: ECLI:NL:RVS:2014:2269

Zaaknummer: 201305842/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Peel en Maas/planschade

Dat de gestelde schade niet voorzienbaar was, maakt niet dat geen normaal maatschappelijk risico kan worden aangenomen.

Casus

Bij besluit van 7 november 2006 heeft het college van burgemeester en wethouders van Helden (thans: Peel en Maas), met toepassing van artikel 19, tweede lid, van de WRO vrijstelling verleend van de bepalingen van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisering van zes bouwkvavels voor de bouw van vrijstaande woningen op de Tuindersweg 3 te Panningen. Appellanten hebben verzocht om een tegemoetkoming in planschade ten gevolge van het besluit van 7 november 2006. Daartoe voeren zij aan dat het bouwblok voorheen nagenoeg onbebouwd was en dat door de vrijstelling verscheidene grote bouwmassa's zullen worden gebouwd. Hierdoor komen zij in een nadeliger positie.

De rechtbank heeft zelf in de zaak voorzien en geoordeeld dat, wanneer de factor uitzicht wegvalt, een nadeel van 1 procent van de waarde van de woningen van appellant A en appellant B overblijft. Nu de projectlocatie aanvankelijk aan de rand van de bebouwing lag, maar geleidelijk aan is ingesloten door woningen en De Tuinjuwelier onweersproken heeft betoogd dat er al langer plannen lagen om het gebied met woningen vol te bouwen, moet de schade van 1 procent geacht worden volledig te vallen binnen het normaal maatschappelijk risico en heeft het college derhalve ten onrechte aan appellant A en appellant B een tegemoetkoming in planschade toegekend, aldus de rechtbank.

Appellanten betogen dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat de schade moet worden geacht binnen het normaal maatschappelijk risico te vallen. Zij voeren daartoe aan dat de Tuindersweg een ontsluitingsweg in een tuindersgebied is, aan de rand van Panningen, en dat aan de noordzijde van de weg slechts op de eerste 100 meter nieuwe huizen zijn gebouwd, waarbij het huis van appellant A het eerste nieuwe huis is. Daarbij wijzen appellanten erop dat de postcodes van Panningen beginnen met de cijfers 5981, terwijl de postcodes van de nieuwe woningen en die van de aansluitende woningen beginnen met 5988, de postcode van Helden.

Rechtsvraag

Valt de schade volledig binnen het normaal maatschappelijk risico?

Uitspraak

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 5 september 2012, in zaak nr. 201113115/1/A2), komt aan artikel 6.2, eerste lid, van de Wro, zelfstandige betekenis toe. Alleen die schade wordt vergoed, die uitkomt boven de financiële nadelen die behoren tot het maatschappelijk risico dat elke burger behoort te dragen. De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van het Wro tot het normale maatschappelijke 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 benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de 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 gevoerde planologisch 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.

In de door appellanten niet bestreden ruimtelijke onderbouwing bij het besluit van 7 november 2006 is het volgende vermeld:

‘Buiten het tuincentrum van Reijnders is het overige gebied volledig ingericht als woongebied, met voor het grootste gedeelte grondgebonden vrije kavels. Het tuindersbedrijf kan gekenschetst worden als een gebiedsvreemd object in deze woonomgeving. [...] De realisatie van zes woonhuizen op de locatie van het tuindersbedrijf betekent voor een deel van het plangebied een intensiever gebruik van de grond. Dit deel is nu onbebouwd. Daarentegen zal het bebouwde gebied minder intensief bebouwd worden en betekent de realisatie van het project wel dat er een aan de omgeving vreemd gebruik verdwijnt en het gebied een uitstraling krijgt dat beter in de omgeving past. [...] Over het algemeen moet derhalve worden geconcludeerd dat de realisatie van het project zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het projectgebied.’

Uit het voorgaande volgt dat het tuincentrum niet paste binnen dit gebied, dat moet worden gekenmerkt als woongebied. De ontwikkeling van de woningen op de plaats van het tuincentrum sloot derhalve aan op de plaatselijke situatie. De projectlocatie is voorts gelegen

binnen de bebouwde kom, op de scheidslijn tussen de woonkernen Panningen en Helden. Beide woonkernen zijn onderdeel van de gemeente Peel en Maas. Dat de projectlocatie zich aan de rand van de bebouwde kom van Panningen bevindt waar verder geen andere nieuwe woningen zijn voorzien, is niet van belang, evenmin het feit dat de nieuwe woningen de postcode van Helden hebben, nu uit het onderzoek ter zitting en de overgelegde stukken vast is komen te staan dat dit gebied aan alle zijden wordt omsloten door percelen met een woonbestemming. Appellant A en appellant B hebben verder niet betwist dat de bouw van de woningen moet worden gezien als inbreiding van Panningen. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 29 februari 2012, in zaak nr. 201104750/1/A2) is inbreiding van woningen in een bestaande woonkern een normale maatschappelijke ontwikkeling.

Dat de gestelde schade niet voorzienbaar was, maakt niet dat in dit geval geen normaal maatschappelijk risico kan worden aangenomen. De vraag of in een specifiek geval voorzienbaarheid kan worden aangenomen, dient te worden onderscheiden van de vraag of het normaal maatschappelijk risico met zich dient te brengen dat schade voor rekening van de aanvrager van een tegemoetkoming in planschade moet blijven.

Gelet op het voorgaande lag de planologische wijziging in de lijn der verwachtingen. Daarbij komt dat de schade relatief gering van omvang is. De rechtbank heeft derhalve terecht geoordeeld dat de schade geacht moet worden volledig binnen het normaal maatschappelijk risico te vallen.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 25-06-2014

ECLI: ECLI:NL:RVS:2014:2274

Zaaknummer: 201305901/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Deurne/planschade

Onthouding van goedkeuring doet niets af aan de voorzienbaarheid.

Casus

Op 19 april 2010 hebben appellanten bij het college een verzoek om vergoeding van planschade ingediend. Zij hebben gesteld schade te lijden in de vorm van waardevermindering van hun gronden en de daarop staande woningen, omdat het college het oprichten van 29 grondgebonden woningen met bijgebouwen en andere bouwwerken op percelen, gelegen in de nabijheid van de Hoge Zijdeweg, heeft toegestaan. Op basis van een planologische vergelijking heeft het college op grond van het advies van de SAOZ geconcludeerd dat de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Kom Vlierden' voor appellanten hebben geleid tot een nadeliger positie waaruit voor vergoeding vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid. Omdat de schade voor appellanten voorzienbaar was, dient deze volgens het college voor rekening van appellanten te worden gelaten.

De rechtbank heeft overwogen dat voorzienbaarheid van de onderhavige schade op basis van het voorbereidingsbesluit van het college van 24 maart 1992 (hierna: het voorbereidingsbesluit) en het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsakkers' van juni 1994 kan worden aangenomen.

Appellanten betogen dat vanwege de omstandigheid dat uiteindelijk gedeeltelijk goedkeuring is onthouden aan het bestemmingsplan geen voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen. Appellanten voeren aan dat de rechtbank niet heeft onderkend dat bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan een nieuwe afweging dient plaats te vinden en het zeker mogelijk zou zijn geweest dat de gemeente het beleidsvoornemen om woningbouw te realiseren zou hebben verlaten.

Rechtsvraag

Doorkruist de onthouding van goedkeuring de voorzienbaarheid op grond van het voorbereidingsbesluit?

Uitspraak

Voor appellant 1 was ten tijde van de aankoop op 9 augustus 1995 van het perceel locatie 1, woningbouw op de ten noordwesten van de achterperceelgrenzen gelegen gronden, op grond van het bestemmingsplan 'Dorpsakkers' voorzienbaar. Dat het college van gedeputeerde staten van Noord-Brabant nadien goedkeuring heeft onthouden aan artikel 11, derde lid, van de planvoorschriften, is voor appellant niet relevant. Dit goedkeuringsbesluit van 5 september 1995 dateert immers van na de aankoop van het perceel. Dat appellant 2 het perceel, gelegen aan locatie 2, op 17 oktober 1997 en dus na voormeld goedkeuringsbesluit heeft aangekocht, betekent niet dat hij geen rekening diende te houden met woningbouw op de achter zijn perceel gelegen gronden. Zoals de rechtbank terecht heeft overwogen, blijkt uit het goedkeuringsbesluit – dat aan de orde was in de uitspraak van de Afdeling van 25 oktober 1996 in zaak nr. Eo1.95.0516 – niet dat het college van gedeputeerde staten woningbouw op het terrein achter de woning van appellant 2 heeft uitgesloten. Immers, het college van gedeputeerde staten heeft slechts gesteld dat woningbouw op die plek prematuur werd geacht, maar benadrukt dat deze locatie vanuit planologisch opzicht voor woningbouw in aanmerking komt. Appellant 2 heeft voorts niet aannemelijk gemaakt noch anderszins is gebleken dat de gemeente Deurne het concrete beleidsvoornemen om woningbouw op de achtergelegen gronden te realiseren op het moment dat appellant 2 het perceel op 17 oktober 1997 aankocht, had verlaten dan wel, zoals appellant 2 in het hogerberoep schrift aanvoert, dat de gemeente Deurne dit voornemen in zoverre had gewijzigd dat zij woningbouw inmiddels op een andere locatie wenste te realiseren.

Uit het voorgaande volgt dat zowel appellant 1 als appellant 2, als redelijk denkend en handelend kopers, ten tijde van de aankoop van de onderscheiden percelen op 9 augustus 1995 respectievelijk 17 oktober 1997 rekening hadden behoren te houden met de kans dat de planologische situatie daar in – de hiervoor omschreven – ongunstige zin zou veranderen. De schade, zoals ontstaan door het bestemmingsplan 'Kom Vlierden', moet dus voor rekening van appellanten worden gelaten

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 25-06-2014

ECLI: ECLI:NL:RVS:2014:2283

Zaaknummer: 201306906/1A2

Wetsartikelen: 49 WRO