

Nieuwsbrief STAB OGR Updates - Nummer 17, 2016

Nummer 17, 2016

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:2016:2398](#) 07-09-2016

Tilburg/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:2396](#) 07-09-2016

Oss/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:2399](#) 07-09-2016

Ede/planschade

RECHTSPRAAK

Tilburg/planschade

Directe planschade. Kapitalisatiemethode. Hoogste waarde. Betekenis WOZ.

Casus

Appellanten zijn eigenaar van een perceel te Tilburg. Op grond van het op 1 september 1980 vastgestelde bestemmingsplan 'Reeshof I' gold voor dat perceel de bestemming 'Recreatieve doeleinden I (RI)', met de nadere aanduidingen 'bv' (bouwvlak) en gedeeltelijk 'te handhaven groen'. Op 26 september 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Reeshof Oost 2010' vastgesteld. In dit bestemmingsplan heeft het perceel van appellanten de bestemmingen 'Groen (functie tennisbaan)' en 'Natuur' gekregen. Toen het nieuwe bestemmingsplan werd vastgesteld was op het perceel één tennisbaan gelegen, die werd verhuurd. Appellanten hadden plannen om zich actiever met het perceel recreatiegrond te gaan bezighouden en dit uitgebreider te gaan exploiteren. Zij wilden de bestaande tennisbaan vernieuwen en twee andere tennisbanen aanleggen. Daarnaast wilden zij een servicegebouw met een kleedkamer, douches, een verblijfsruimte en een onderhoudsruimte oprichten. Door het nieuwe bestemmingsplan was dit echter niet meer mogelijk. Appellanten hebben een verzoek om een tegemoetkoming in planschade, als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro, ingediend bij het college.

Het college heeft vervolgens aan de SAOZ gevraagd advies uit te brengen over de gevraagde tegemoetkoming. De SAOZ heeft een planologische vergelijking gemaakt tussen beide bestemmingsplannen. Onder het oude bestemmingsplan kon de tennisbaan worden uitgebreid en waren op het perceel ook andere openbare recreatieve voorzieningen mogelijk. Onder het nieuwe bestemmingsplan kan de bestaande tennisbaan worden gehandhaafd maar is uitbreiding ervan niet mogelijk. De aanleg of bouw van andere recreatieve voorzieningen is evenmin mogelijk.

De SAOZ heeft in haar advies van juni 2014 beoordeeld of het perceel, rekening houdende met de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime, zijn hoogste waarde ontleende aan de mogelijkheid van een nog te ontwikkelen tenniscomplex, bestaande uit drie tennisbanen, een kantine, een kleedkamer en andere bijbehorende voorzieningen. De SAOZ is

er blijktens p. 18 van het advies van uitgegaan dat de waarde van een tennisbaan na realisatie minus de kosten voor de realisatie de waarde van de grond is. Zij heeft bij de waardering van de grond de kapitalisatiemethode gebruikt. De SAOZ heeft daarbij een berekening gemaakt van de exploitatielasten, de inkomsten en de kostprijs per baan. Voor de ondergrond van de baan is de SAOZ uitgegaan van gravel. Omdat de berekende kosten voor de realisatie van een baan hoger uitkwamen dan de berekende inkomsten op basis van een netto aanvangsrendement van 10%, heeft de SAOZ de waarde van de grond bij een te ontwikkelen tenniscomplex op nihil gesteld. De SAOZ is daarom tot de conclusie gekomen dat het perceel zijn hoogste waarde niet ontleent aan de mogelijkheid van een nog te ontwikkelen tenniscomplex.

Appellanten hebben kritiek op de uitwerking door de SAOZ. Appellanten betwisten de juistheid van een aantal aannames in het advies van de SAOZ, met name de keus voor de ondergrond van de banen en het rendement.

Rechtsvraag

Is de SAOZ uitgegaan van de juiste aannames?

Uitspraak

De Afdeling constateert dat de SAOZ in haar advies van juni 2014 wel stelt de kapitalisatiemethode toe te passen, maar hierop geen toelichting geeft en uit het advies onvoldoende blijkt dat daadwerkelijk een kapitalisatiemethode is toegepast. De aannames bij de berekening op p. 18 van het advies worden bovendien niet toegelicht. Eerst in haar brief van 26 juni 2015, als reactie op hetgeen in beroep was aangevoerd, licht de SAOZ toe te zijn uitgegaan van graveltennisbanen omdat deze naar verwachting door het tennispubliek beter gewaardeerd worden dan asfalt- of betonbanen. De SAOZ stelt daarbij dat voor asfaltbanen en betonbanen aanzienlijk minder belangstelling bestaat en dat mede gelet op het daaraan gerelateerde uurtarief de aanleg van dergelijke banen in commercieel opzicht niet voor de hand ligt. In het licht van het door appellanten beoogde gebruik van het perceel is dit onvoldoende. Zij hebben uitdrukkelijk gesteld geen commercieel tenniscomplex voor ogen te hebben dat geschikt is om in competitieverband te gebruiken, maar een kleinschalig tenniscomplex met verhuur van banen voor recreatief gebruik dat gelet op de aard van het perceel minder investeringen vergt. Daarbij hebben zij uitdrukkelijk betoogd om net als bij de bestaande baan te opteren voor asfalt als ondergrond omdat asfalt, hoewel minder populair, goedkoper is in aanleg en exploitatie en ook in de winter bespeelbaar is. De SAOZ heeft onvoldoende toegelicht waarom in het kader van de planvergelijking vanuit de optiek van een redelijk denkend en handelend koper is uitgegaan van de invulling van het tenniscomplex die

zij daaraan heeft gegeven. Verder is onduidelijk aan de hand van welke bronnen en normen zij de kosten en inkomsten waarvan in de berekening is uitgegaan heeft bepaald. De SAOZ heeft evenmin inzichtelijk gemaakt waarom zij het rendement van het tenniscomplex heeft bepaald op 10%. De opmerking van de SAOZ in de brief van 26 juni 2015 dat zij, gezien de commerciële uitgangspositie van het te exploiteren tennispark, is uitgegaan van een daaraan inherent hogere risicofactor, zodat zij een rendement van 10% in redelijkheid opportuun acht, is daarvoor onvoldoende. Dit klemmt temeer nu, naar appellanten terecht hebben aangevoerd, de keuze voor het rendementspercentage vergaande invloed heeft op de uitkomst van de berekening en daarmee op de eventuele tegemoetkoming in planschade. Daarnaast hebben appellanten terecht aangevoerd dat de SAOZ in haar berekening de beheerkosten, uitgaande van gravelbanen, aanzienlijk naar boven heeft afgerond, wat ook van invloed is op de uitkomst van de berekening. Een toelichting daarop ontbreekt.

Gelet op het vorenoverwogene is de Afdeling van oordeel dat de SAOZ haar conclusie dat het perceel zijn hoogste waarde niet ontleent aan de mogelijkheid van een te ontwikkelen tenniscomplex, onvoldoende heeft gemotiveerd. Het advies van de SAOZ is reeds hierom niet voor de besluitvorming te gebruiken.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 07-09-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:2398

Zaaknummer: 201600542/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Oss/planschade

Geurhinder, objectief criterium blootstellingsduur.

Casus

Appellant is sinds 8 april 1991 eigenaar van het perceel en de daarop gelegen agrarische bedrijfsgebouwen en woning in Oijen. Hij exploiteert daar een melkveehouderij. Appellant heeft op 9 november 2010 een verzoek om een tegemoetkoming in planschade ingediend waarin hij stelt schade te lijden ten gevolge van het besluit van 22 juli 2004, waarbij krachtens artikel 19, eerste lid, van de WRO vrijstelling is verleend van het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor de bouw van een biomassavergistingsinstallatie. De installatie is ten zuidwesten van het perceel gelegen op een afstand van ongeveer 150 m van de bedrijfsbebouwing op het perceel van appellant.

Appellant betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat de StAB bij de planvergelijking ten onrechte de aard en intensiteit van de geur buiten beschouwing heeft gelaten. Deze aspecten zijn weliswaar subjectief van aard, maar dat betekent niet dat zij geen schade veroorzaken. Omdat de StAB alleen rekening heeft gehouden met de toename van de blootstellingsduur, is niet de volledige schade in beeld gebracht, aldus appellant.

Rechtsvraag

Hoe dient geurhinder te worden geobjectiveerd in de planvergelijking?

Uitspraak

De StAB heeft in het verslag van 12 februari 2015 uiteengezet dat om het aspect geurhinder te kunnen beoordelen voor en na de peildatum, de maximale geurimmissie bij nabijgelegen woningen die zou kunnen worden veroorzaakt door het uitrijden van mest op landbouwgrond, moet worden vergeleken met de maximaal vergunbare geurimmissie ter plaatse van woningen als gevolg van het in werking zijn van de biomassavergistingsinstallatie. De voor die installatie geldende geurnormen zijn uitgedrukt als een geurconcentratie in combinatie met een blootstellingsduur. De StAB heeft toegelicht dat het ervaren van

geurhinder afhankelijk is van een aantal factoren, zoals hedonische waardering, gewenning, incidenteel of continu optredend, waardoor deze component lastig te duiden en hoe dan ook subjectief van aard is. De StAB heeft daarom de andere component van de geurnorm, te weten de blootstellingsduur aan geur in uren per jaar, als objectief criterium gehanteerd bij de beoordeling van de geurhinder.

Anders dan appellant betoogt, heeft de StAB terecht de aard en intensiteit van de geur niet meegewogen bij de planvergelijking. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling dient een geobjectiveerde vergelijking te worden gemaakt tussen de planologische maatregel waarvan gesteld wordt dat deze schade heeft veroorzaakt en het voordien geldende planologische regime. Subjectieve elementen spelen daarbij geen rol. Dat betekent dat in dit geval de geurhinder objectief dient te worden geduid om te kunnen worden vergeleken in de oude en nieuwe planologische situatie. Gelet hierop en omdat het ervaren van geurhinder een subjectief element is, heeft de rechtbank terecht het StAB-verslag gevolgd waarin het aspect geurhinder is beoordeeld aan de hand van het objectieve criterium blootstellingsduur.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 07-09-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:2396

Zaaknummer: 201601289/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Ede/planschade

Normaal maatschappelijk risico, kortingsmethode en drempel.

Casus

Appellant is sinds 3 april 2000 eigenaar van het perceel en de daarop gelegen woning in Ede. Hij heeft bij brief van 12 december 2012 het college verzocht om een tegemoetkoming in planschade die hij stelt te lijden ten gevolge van het op 10 januari 2013 in werking getreden en onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Ede-Centrum/Bospoort'. Dat plan heeft op de gronden die ten zuiden aan het perceel grenzen onder andere een appartementencomplex/zorginstelling mogelijk gemaakt.

Het college heeft het verzoek ter advisering voorgelegd aan de SAOZ. De SAOZ heeft geconcludeerd dat de planologische wijzing per saldo leidt tot een voor appellant beperkt planologisch nadeel. Zij heeft de waardedaling van het perceel op peildatum 10 januari 2013 getaxeerd op € 24.000. Volgens de SAOZ dient 50% van de schade, wat overeenkomt met een drempel van 2,15%, wegens normaal maatschappelijk risico voor rekening van appellant te blijven, zodat hij in aanmerking komt voor een tegemoetkoming in planschade van € 12.000.

Appellant betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat het college onder verwijzing naar de adviezen van de SAOZ voldoende heeft gemotiveerd waarom in dit geval de omvang van het normaal maatschappelijk risico die overeenkomt met een drempel van 2,15% niet onevenredig is.

Rechtsvraag

Hoe moet het normaal maatschappelijk risico worden gewaardeerd?

Uitspraak

In het advies van 11 maart 2015 heeft de SAOZ, onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4668, gemotiveerd uiteengezet dat de aanvankelijk door haar toegepaste korting van 50% wegens normaal maatschappelijk risico in dit geval neerkomt op hantering van een drempel van 2,15% en dat de schade die onder deze

drempel blijft niet als onevenredig kan worden aangemerkt.

Uit de adviezen van de SAOZ kan worden afgeleid dat de planologische ontwikkeling, die kan worden aangemerkt als realisering van een woonfunctie op een inbreidingslocatie in een woonkern, naar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving past en dat deze ontwikkeling in belangrijke mate kan worden aangemerkt als een normale maatschappelijke ontwikkeling, waarmee appellant rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn van de verwachtingen lag. Wat er ook zij van de aanvankelijk door de SAOZ gehanteerde kortingsmethode en van hetgeen de SAOZ overigens heeft overwogen ter onderbouwing van haar advies omtrent de invulling van het normaal maatschappelijk risico, de Afdeling is van oordeel dat in de omstandigheden van dit geval een waardevermindering van 2,15% van de waarde van de onroerende zaak, in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, niet zodanig zwaar is dat deze schade niet voor rekening van appellant kan worden gelaten. Dit betekent dat deze waardevermindering tot het normale maatschappelijke risico van de aanvrager behoort.

Het betoog faalt.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 07-09-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:2399

Zaaknummer: 201600806/1/A2

Wetsartikelen: 6.2 Wro