

Nieuwsbrief STAB OGR Updates - Nummer 02, 2016

Nummer 2, 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:2016:24](#) 13-01-2016

Maasdriel/bestemmingsplan 'Ammerzoden Noord 2014'

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2015:4018](#) 30-12-2015

Houten/bestuursdwang

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2015:4046](#) 30-12-2015

Alkmaar/exploitatieplan 'Boekelermeer Zuid 1e herziening'

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2015:3941](#) 23-12-2015

Utrechtse Heuvelrug/omgevingsvergunning bouwen

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2015:3934](#) 23-12-2015

Maasdriel/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2015:3890](#) 16-12-2015

Slochteren/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2015:3819](#) 16-12-2015

Amersfoort/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2015:3774](#) 09-12-2015

Maasdriel/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2015:3722](#) 09-12-2015

Oss/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2015:3742](#) 09-12-2015

Montferland/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2015:3762](#) 09-12-2015

Maasdriel/omgevingsvergunningen onbemand tankstation

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2015:3726](#) 09-12-2015

Achtkarspelen/planschade

RECHTSPRAAK

Maasdriel/bestemmingsplan 'Ammerzoden Noord 2014'

Woningbouw. Ladder duurzame verstedelijking. Actuele regionale behoefte niet inzichtelijk gemaakt.

In de plantoelichting is niet inzichtelijk gemaakt dat door de 58 woningen het aantal woningen waaraan behoefte bestaat niet zal worden overschreden, omdat uit de plantoelichting niet valt af te leiden uit hoeveel woningen de zogenoemde harde plancapaciteit in de gemeente Maasdriel bestaat. In de plantoelichting is derhalve niet inzichtelijk gemaakt dat met de voorziene woningbouw wordt voorzien in een actuele regionale behoefte.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 13-01-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:24

Zaaknummer: 201506063/1/R6

Wetsartikelen: 3.1.6 lid 2 Bro

RECHTSPRAAK

Maasdriel/planschade

Planschade van initiatiefnemer van het nieuwe bestemmingsplan komt niet voor vergoeding in aanmerking.

Casus

Appellant heeft het college verzocht om een tegemoetkoming in planschade die hij stelt te lijden als gevolg van het bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2009, Nijverheidsstraat'. Het college heeft de aanvraag om een tegemoetkoming afgewezen, omdat het de aanvraag kennelijk ongegrond acht. Hieraan heeft het college ten grondslag gelegd dat het nieuwe bestemmingsplan ten behoeve van het perceel van appellant is opgesteld. Dit plan is op initiatief en voor rekening en risico van appellant tot stand gekomen. Eventuele nadelen van het nieuwe bestemmingsplan voor appellant dienen daarom voor zijn rekening te blijven, aldus het college.

Appellant betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat hij, ook als hij als initiatiefnemer van het nieuwe bestemmingsplan wordt beschouwd, planschade kan lijden.

Rechtsvraag

Komt de schade op grond van artikel 6.1 van de Wro voor vergoeding in aanmerking of dient deze voor rekening van de aanvrager te blijven?

Uitspraak

De aanleiding voor de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan vormt, zo blijkt ook uit de eerdergenoemde samenwerkingsovereenkomst, uitsluitend de door de gemeente toegezegde medewerking aan het planologisch mogelijk maken van de door appellant gewenste drie bedrijfswoningen. De planologische wijziging in verband waarmee appellant om een tegemoetkoming in schade heeft verzocht, is aldus louter ten behoeve van zijn initiatief vastgesteld en heeft betrekking op zijn perceel. Onder deze omstandigheden komt de schade - indien al geleden - redelijkerwijs niet op grond van artikel 6.1 van de Wro voor vergoeding in aanmerking en dient deze voor rekening van de aanvrager te blijven. Dit betekent dat, voor

zover appellant schade heeft geleden, deze schade niet voor een tegemoetkoming in aanmerking komt.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 23-12-2015

ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:3934

Zaaknummer: 201409257/4/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Houten/bestuursdwang

Belettering op windturbines geen bouwwerk.

De met stickers aangebrachte belettering op de windturbines kan niet worden aangemerkt als een bouwwerk, nu het constructieve element ontbreekt. Daarom kan deze, anders dan de rechtbank heeft overwogen, evenmin als het veranderen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wabo worden aangemerkt. Van bouwen zonder een daarvoor vereiste omgevingsvergunning is dan ook geen sprake.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 30-12-2015

ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:4018

Zaaknummer: 201500858/1/A1

Wetsartikelen: 1.1 lid 1 Wabo en 2.1 lid 1 aanhef en onderdeel a Wabo

RECHTSPRAAK

Alkmaar/exploitatatieplan 'Boekelermeer Zuid 1e herziening'***Herziening van exploitatieplan. Ontvankelijkheid. Structurele onderdelen exploitatieplan. Bevoegdheid Afdeling.***

Uit het vaststellingsbesluit volgt dat de raad onder meer de raming van de kosten van bovenwijkse voorzieningen heeft aangepast ten opzichte van het vorige exploitatieplan, in verband met een bestuursovereenkomst. Ten gevolge van deze bestuursovereenkomst zijn de kosten voor de gemeente Alkmaar voor de aansluiting op de A9 neerwaarts bijgesteld. De desbetreffende aanpassing van de kosten voor bovenwijkse voorzieningen, die niet kan worden geacht belanghebbenden nauwelijks te raken vanwege de gevolgen hiervan voor de te betalen exploitatiebijdragen, leidt tot het oordeel dat de herziening niet uitsluitend betrekking heeft op niet-structurele onderdelen in de zin van vorengenoemd artikel 6.15, derde lid, van de Wro. In zoverre staan artikel 8:5, eerste lid, van de Awb en artikel 1 van de Bevoegdheidsregeling bestuursrechtspraak er niet aan in de weg dat beroep kan worden ingesteld tegen het bestreden besluit.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 30-12-2015

ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:4046

Zaaknummer: 201501464/1/R2

Wetsartikelen: 8:5 lid 1 Awb, 1 Bevoegdheidsregeling bestuursrechtspraak, 6.14 lid 1 en 2 Wro en 6.15 lid 1 en 3 Wro

RECHTSPRAAK

Utrechtse Heuvelrug/omgevingsvergunning bouwen

Bouwgrens. Strijd met bestemmingsplan. Geen vergunning van rechtswege.

Blijkens de plankaart is op het perceel geen bouwgrens weergegeven. In de planvoorschriften is bepaald dat slechts mag worden gebouwd indien wordt voldaan aan de in de planschriften gestelde voorwaarden. Een van deze voorwaarden is dat woningen in of ten hoogste 3 m achter de bouwgrens gebouwd moeten worden. Dit betekent dat indien binnen de grenzen van een perceel, zoals in het onderhavige geval, op de plankaart geen bouwgrens is weergegeven, daar geen woning mag worden gebouwd. Gelet op het vorenstaande heeft de rechtbank niet onderkend dat de beoogde woning in strijd is met het bestemmingsplan.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 23-12-2015

ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:3941

Zaaknummer: 201408247/1/A1

RECHTSPRAAK

Amersfoort/planschade

Afwijkende taxatiemethode en overwegingen ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico bij het plaatsen van een urilift.

Casus

De vennootschap exploiteert een bed and breakfast in het pand te Amersfoort. Deze is op 30 april 2008 geopend. De genoemde urilift is begin 2008 op ongeveer 10 m afstand van de voorgevel van het pand geplaatst. Hij bevond zich tot januari 2012 op het deel van de openbare weg waarvoor appellante een terrasvergunning heeft.

Bij brief van 2 oktober 2008 heeft appellante het college verzocht om een tegemoetkoming in planschade. Aan dat verzoek heeft zij ten grondslag gelegd dat het vrijstellingsbesluit tot waardevermindering van het pand en tot inkomensderving heeft geleid.

Het college heeft de urilift in januari 2012 verplaatst naar een locatie nabij de Groenmarkt.

Rechtsvraag

Wat is de inkomensderving als gevolg van de planologische wijziging?

Uitspraak

De StAB zet in haar advies uiteen dat inkomensderving doorgaans wordt begroot op basis van omzetten in de periode voorafgaand aan de periode waarin de - gestelde - schade is ontstaan en dat deze methode in het onderhavige geval niet kan worden toegepast, omdat er geen voorafgaande periode met omzet was. Van Os heeft daarom voor een andere methode gekozen om de inkomensderving van appellante te begroten.

Naar het oordeel van de Afdeling is de gedachtegang van Van Os, zoals uitgebreid uiteengezet in zijn rapport, duidelijk en controleerbaar en heeft Van Os redelijke keuzes gemaakt. De uitkomst van zijn onderzoek, neergelegd in het StAB-advies, biedt daarom voldoende basis voor haar oordeelsvorming. Dat ir. E.J.M. Groenendijk MBA in zijn in opdracht van appellante als reactie op het StAB-advies vervaardigde rapport van 29 juni 2015 een andere methode

gebruikt om de door appellante gederfde inkomsten te begroten, betekent niet dat de door Van Os gebruikte methode onjuist of ondeugdelijk is of dat het StAB-rapport onzorgvuldig tot stand is gekomen. Bij het begroten van schades moeten altijd keuzes worden gemaakt. Het gaat erom dat die keuzes redelijk en aanvaardbaar zijn. De Afdeling wijst er in dit verband op dat in de eerder door appellante ingebrachte rapporten eveneens andere uitgangspunten worden gebruikt dan in het rapport van Groenendijk. De door Van Os gemaakte keuzes acht de Afdeling redelijk en aanvaardbaar.

De StAB concludeert verder in haar advies dat 15% van de door Van Os begrote schade voor rekening van appellante dient te blijven, omdat dit tot het normaal maatschappelijk risico behoort. De tegemoetkoming dient daarmee volgens de StAB op een bedrag van € 45.050 te worden gesteld. De StAB stelt in haar advies terecht voorop dat de vraag of schade tot het normaal maatschappelijk 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 in de lijn der verwachting 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 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 omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. De StAB stelt in de situatie van appellante terecht voorop dat de plaatsing van een voorziening zoals een openbaar toilet in een horecagebied als een normale maatschappelijke ontwikkeling moet worden beschouwd. Dit geldt temeer ingeval, zoals in het onderhavige geval, al geruime tijd hinder wordt veroorzaakt door wildplassen. Dat deze hinder in de binnenstad van Amersfoort bestond en dat de gemeente Amersfoort voornemens was hieraan iets te doen blijkt, volgens het onderzoek van de StAB, reeds uit stukken uit het jaar 2000. Sindsdien is de problematiek voor de gemeente steeds aanleiding geweest mogelijke oplossingen te ontwikkelen en de haalbaarheid hiervan te beoordelen. De plaatsing van een urilift is, volgens het onderzoek van de StAB, een voor de hand liggende oplossing voor de wildplasproblematiek in het centrum van Amersfoort. Aangezien op de Groenmarkt vooral tegen de tegenover de bed and breakfast gelegen kerk werd geürineerd, lag plaatsing van een urilift nabij de kerk voor de hand. De StAB merkt terecht op dat dit niet betekent dat daarmee elke plaats rondom de kerk voor de hand lag en dat het in dit verband niet zonder belang is dat de gemeente in eerste instantie heeft gedacht aan een plaatsing in het midden van de Windsteeg, aangezien deze steeg een belangrijke doorgaansroute voor uitgaanspubliek vormt en er geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De urilift is destijds niet op deze plek geplaatst omdat de gemeente niet tot overeenstemming kon komen met de eigenaar van de kerk. Inmiddels bevindt de urilift zich

wel in de Windsteeg. De Afdeling is, met de StAB, van oordeel dat het niet direct voor de hand lag dat de urilift binnen de begrenzing van de locatie van het terras van appellante werd gerealiseerd en dat om deze reden een gering deel van de door appellante geleden schade voor haar rekening dient te blijven. Met de StAB is de Afdeling van oordeel dat 15% van de begrote schade in dit geval redelijk is.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 16-12-2015

ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:3819

Zaaknummer: 201209467/3/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro en 6.2 Wro

RECHTSPRAAK

Slochteren/planschade

WOZ-waardering kan niet buiten beschouwing worden gelaten bij de bepaling van de hoogte van de planschadevergoeding.

Casus

Appellant betoogt dat hij de rapporten van de SAOZ en het Kenniscentrum, gezien de hoogte van de daarin vastgestelde schade, als volstrekt ontoereikend beschouwt. Appellant voert aan dat de waardedaling als gevolg van de aanwezigheid van de hoogspanningsleiding in het kader van de WOZ heeft geresulteerd in een bijstelling van de primaire vaststelling van de waarde in het economisch verkeer ten bedrage van € 24.000. Deze taxatie zit in het 'schootsveld' van het bedrag van de door Schelhaas getaxeerde waardevermindering, aldus appellant.

Rechtsvraag

Wat is de betekenis van de WOZ-waardering voor de planschadetaxatie?

Uitspraak

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen wordt bij het vaststellen van de WOZ-waarde niet, zoals bij planvergelijking, gekeken naar de maximale invulling van het planologisch regime, maar is vooral de feitelijke situatie bepalend. Uit de overgelegde bescheiden valt af te leiden dat de heffingsambtenaar bij het vaststellen van de WOZ-waarde van het akkerbouwbedrijf van appellant naar de waardepeildatum 1 januari 2009 het standpunt van de taxateur heeft gevolgd dat niet voldoende rekening is gehouden met de ligging nabij een hoogspanningsleiding. Het verschil tussen de taxatie van het akkerbouwbedrijf in het kader van de planvergelijking en de WOZ-waarde kan in dit geval niet worden verklaard door de omstandigheid dat de maximale invulling van het bestemmingsplan afwijkt van de feitelijke omstandigheden die bepalend zijn geweest voor de WOZ-waardering. De gronden hebben de voordien geldende agrarische bestemming, zijnde cultuurgrond, behouden. Blijkens de planvergelijking in het rapport van het Kenniscentrum van 22 oktober 2012 bestaat het planologische nadeel uit een intensivering van bouw- en gebruiksmogelijkheden door het leggen van de dubbelbestemming 'Hoogspanningsleiding'. Gelet op dit advies dient ervan te

worden uitgegaan dat de feitelijke situatie die is ontstaan na de aanleg van de hoogspanningsleiding geen relevant verschil oplevert met de maximale invulling van het bestemmingsplan.

Dat bij het bepalen van de waarde in het economisch verkeer van het WOZ-object de zogeheten vergelijkingsmethode is gehanteerd, waarbij de waardering gebeurt aan de hand van landelijke agrarische taxatiewijzers en door analyse van verkoopcijfers van agrarische bedrijven en grondtransacties binnen de regio van grond met een agrarische bestemming, leidt voorts niet tot het oordeel dat de WOZ-waardering buiten beschouwing moet worden gelaten bij de bepaling van de hoogte van de planschadevergoeding. Voor zover de raad ter zitting naar voren heeft gebracht dat de op die wijze verkregen kengetallen voor een groter geheel gelden en dat dit niet wil zeggen dat deze op het agrarische bedrijf van appellant van toepassing zijn, wordt daarmee zonder nadere toelichting het aanzienlijke verschil tussen de taxatie in het kader van de planvergelijking en de WOZ-waarde niet verklaard. Derhalve diende de raad acht te slaan op de betekenis van de daling van de WOZ-waarde van het akkerbouwbedrijf voor de hoogte van de schade. Ook het taxatierapport van Schelhaas Makelaardij B.V. is niet zonder betekenis, ook al heeft geen planologische vergelijking plaatsgevonden. Appellant heeft er terecht op gewezen dat de WOZ-waardebepaling in dezelfde orde van grootte ligt als de door Schelhaas getaxeerde waardevermindering. De raad heeft derhalve het verschil tussen de in het kader van de planschade en de in het kader van de WOZ vastgestelde waardebepalingen onvoldoende gemotiveerd.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 16-12-2015

ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:3890

Zaaknummer: 201502183/1/A2

Wetsartikelen: 49 WRO

RECHTSPRAAK

Maasdriel/omgevingsvergunningen onbemand tankstation

Omgevingsvergunningen onbemand tankstation. Veranderen inrichting. Verplaatsen ondergrondse brandstoftanks. Reguliere of uitgebreide voorbereidingsprocedure. Vergunning van rechtswege en ontvankelijkheid. Strijdigheid met bestemmingsplan. Onlosmakelijkheid.

Aan TinQ Nederland B.V. zijn bij verschillende besluiten een omgevingsvergunning voor het veranderen van een onbemand tankstation en voor het verplaatsen en bouwen en aanleggen van ondergrondse brandstoftanks verleend.

De Afdeling merkt op dat ook indien de rechtbank terecht heeft geoordeeld dat op 5 juli 2012 van rechtswege een beschikking is gegeven, dit geen aanleiding kan zijn om, zoals de rechtbank heeft gedaan, het bezwaar uitsluitend op te vatten als gericht tegen die beschikking van rechtswege. Indien op 5 juli 2012 van rechtswege een beschikking is gegeven, was voor het alsnog nemen van een reëel besluit op de aanvraag weliswaar geen plaats meer, maar dat maakt, anders dan waarvan de rechtbank kennelijk is uitgegaan, niet dat het besluit van 26 juli 2012 in dat geval nietig is. Het bezwaar tegen het besluit van 26 juli 2012 was in dat geval gegrond, hetgeen aanleiding had moeten zijn voor herroeping van het besluit van 26 juli 2012 bij het besluit op bezwaar van 8 oktober 2013. Verder had, indien het oordeel van de rechtbank dat op 5 juli 2012 van rechtswege een beschikking is gegeven juist is, het bezwaar tegen het besluit van 26 juli 2012 mede opgevat moeten worden als een bezwaar tegen de beschikking van rechtswege. Een niet-ontvankelijkverklaring van dat bezwaar omdat het prematuur zou zijn, kan dan echter, anders dan waarvan de rechtbank is uitgegaan, niet aan de orde zijn. Dat de termijn voor het maken van bezwaar tegen de beschikking van rechtswege nog niet was aangevangen, laat immers onverlet dat die beschikking ten tijde van het indienen van het bezwaarschrift wel reeds tot stand was gekomen als bedoeld in artikel 6:10, eerste lid, aanhef en onder a, van de Awb.

De aangevraagde verplaatsing van de ondergrondse brandstoftanks heeft tot gevolg dat de tanks op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' komen te liggen, terwijl het onbemande

tankstation ten behoeve waarvan de tanks zullen worden gebruikt, is gelegen binnen de bestemming 'Bedrijf-Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Het bouwen en gebruiken van ondergrondse brandstoftanks ten behoeve van het onbemande tankstation buiten de gronden met de bestemming 'Bedrijf-Verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' moet in casu in strijd met het bestemmingsplan worden geacht.

De Afdeling overweegt voorts dat de door TinQ op 26 maart 2013 ingediende aanvraag betrekking heeft op een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a en b, van de Wabo. Nu het realiseren van de ondergrondse brandstoftanks op de nieuwe locatie leidt tot strijd met het bestemmingsplan, heeft deze aanvraag ingevolge de artikelen 2.10, tweede lid, en 2.11, tweede lid, van de Wabo - van rechtswege - mede betrekking op een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo. Toepassing van artikel 2.7, eerste lid, van de Wabo is in zoverre niet aan de orde. Nu de aanvraag van 26 maart 2013 mede betrekking heeft op een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabo en die omgevingsvergunning uitsluitend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, van de Wabo kan worden verleend, is op de voorbereiding van de beslissing op de aanvraag van 26 maart 2013 ingevolge artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent niet alleen dat het college ten onrechte de reguliere voorbereidingsprocedure heeft toegepast, maar ook dat, gelet op het bepaalde in artikel 3.10, vierde lid, van de Awb, geen vergunningverlening van rechtswege heeft plaatsgevonden.

Vast staat dat de op 26 maart 2013 ingediende aanvraag in strijd met artikel 2.7, eerste lid, van de Awb niet tevens betrekking heeft op de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder e, onder 2°, van de Wabo. Voorts staat vast dat de bij het besluit van 8 oktober 2013 genomen beslissing op deze aanvraag ten onrechte niet met de uitgebreide voorbereidingsprocedure is voorbereid. Het besluit van 8 oktober 2013, voor zover het de beslissing op de aanvraag van 26 maart 2013 betreft, kan om deze redenen in bezwaar geen stand houden en zal moeten worden herroepen. Vervolgens zal ofwel de aanvraag van 9 mei 2012, ofwel de aanvraag van 26 maart 2013 op zodanige wijze moeten worden aangevuld dat de aanvraag ziet op alle onlosmakelijk met elkaar verbonden activiteiten en zal op die aanvraag met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure moeten worden besloten.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 09-12-2015

ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:3762

Zaaknummer: 201408171/1/A4

Wetsartikelen: 2.1 lid 1 aanhef en onder a, b, c en e onder 1° en 3° Wabo, 2.7 lid 1 Wabo, 2.10 lid 2 Wabo, 2.11 lid 2 Wabo, 2.12 lid 1 aanhef en onderdeel a onder 1° en 2°, 3° Wabo, 3.7 lid 2 Wabo, toepassing van artikel 2.12 lid 1 aanhef en onderdeel a onder 3° Wabo, 3.10 lid 1 aanhef onder a en lid 3 Wabo, 6:10 lid 1 aanhef en onderdeel a Awb en 7:1 lid 1 Awb

RECHTSPRAAK

Montferland/planschade

Dat de planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, betekent niet dat de gevolgen van die ontwikkeling altijd volledig binnen het normale maatschappelijke risico vallen.

Casus

Appellant betoogt dat de door hem gestelde schade niet binnen het normale maatschappelijke risico valt. Loerbeek is een zeer kleine dorpskern en de mogelijkheid van een inbreidingslocatie op het perceel van belanghebbende lag, anders dan de rechtbank heeft overwogen, voor een redelijk denkend mens geenszins in de lijn der verwachtingen. Door de gerealiseerde woningbouw op dat perceel wordt hij zowel zakelijk als privé onevenredig benadeeld, zodat een tegemoetkoming in planschade op zijn plaats is, aldus appellant.

Rechtsvraag

Valt de schade onder het normaal maatschappelijk risico?

Uitspraak

De rechtbank heeft terecht overwogen dat het college zich in navolging van het advies van het Kenniscentrum op het standpunt heeft mogen stellen dat inbreiding van woningen in een bestaande woonkern in beginsel een normale maatschappelijke ontwikkeling is. Appellant heeft niet gemotiveerd waarom de ontwikkeling in dit geval niet binnen het gevoerde beleid of de ruimtelijke structuur van de omgeving past. Zijn stelling dat Loerbeek een klein dorp is en geen stad, zodat daar een inbreidingslocatie niet te verwachten viel, is daartoe onvoldoende. Zoals ook de rechtbank heeft overwogen, sluit het gemeentelijk beleid inbreidingslocaties is dorpse centra geenszins uit. Verder zijn de aard en omvang van de nieuwbouw, te weten twee aangebouwde woningen die aansluiten op het aanwezige bebouwingslint, evenmin dusdanig dat deze niet passen binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving.

Dat de planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, betekent echter niet dat, zoals het Kenniscentrum lijkt te veronderstellen, de gevolgen van die ontwikkeling altijd

volledig binnen het normale maatschappelijke risico vallen. In dit verband komt tevens betekenis toe aan de vraag of de schade ten gevolge van een normale maatschappelijke ontwikkeling onevenredig is. Dit zijn verschillende aspecten die bij de beoordeling van het normale maatschappelijke risico moeten worden betrokken en elkaar niet uitsluiten. Gelet hierop heeft het Kenniscentrum de vraag naar de omvang van het planologische nadeel ten onrechte onbeantwoord gelaten. Het advies is in zoverre ondeugdelijk gemotiveerd, zodat het college dat niet aan de besluitvorming ten grondslag heeft mogen leggen. De rechtbank heeft dat ten onrechte niet onderkend.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 09-12-2015

ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:3742

Zaaknummer: 201504657/1/A2

Wetsartikelen: 6.2 lid 1 Wro

RECHTSPRAAK

Achtkarspelen/planschade

Nadere motivering bij aanzienlijk verschil tussen WOZ-waarde en taxatiewaarde.

Casus

Appellant betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat het college het advies van het Kenniscentrum niet aan zijn besluitvorming ten grondslag had mogen leggen, omdat het Kenniscentrum bij de hoogte van de geleden planschade ten onrechte geen aansluiting heeft gezocht bij de daling van de WOZ-waarde van € 30.000 van het perceel in dezelfde periode. Daartoe voert hij allereerst aan dat zowel onder het oude als onder het nieuwe planologische regime de maximale gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden waren verwezenlijkt, zodat de planologisch maximale invulling overeenkomt met de feitelijke situatie.

Rechtsvraag

Had aansluiting moeten worden gezocht bij de WOZ-waarde?

Uitspraak

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen wordt bij het vaststellen van de WOZ-waarde niet, zoals bij planvergelijking, gekeken naar de maximale invulling van het planologische regime. Dit neemt evenwel niet weg dat van het college kan worden verlangd dat het zijn besluit van een nadere motivering voorziet ingeval een aanzienlijk verschil tussen de WOZ-waarde en de taxatiewaarde in het kader van planschade bestaat.

Volgens het Kenniscentrum was het perceel vóór de peildatum 31 augustus 2011 € 280.000 waard en is die waarde na de planologische wijziging gedaald tot € 270.000. De WOZ-waarde van het perceel per peildatum 1 januari 2012 was oorspronkelijk vastgesteld op € 296.000, maar is na bezwaar van appellant verlaagd tot € 266.000. Niet in geschil is evenwel dat bij de WOZ-waarde de graslanden zijn meegenomen, terwijl dat bij de taxatie in het kader van de planschade niet is gebeurd. Dit betekent dat om de taxatiewaarden goed te kunnen vergelijken, gelet op de door appellant gestelde en door het college niet weersproken waarde

van € 25.000 per ha grasland, per peildatum 1 januari 2012 uitgegaan dient te worden van een WOZ-waarde van het perceel van appellant exclusief de 2 ha grasland van - oorspronkelijk - € 246.000 en - na bezwaar - € 216.000. Het verschil in taxatie is aldus 12,1% respectievelijk 20%. Gelet op dit forse verschil en de korte periode tussen de twee waarderingstijdstippen, had het op de weg van het college gelegen om het besluit van 10 april 2014 op dit punt van een nadere motivering te voorzien. Dit geldt temeer nu in het plangebied zowel onder het oude als onder het nieuwe planologische regime de maximale gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden waren verwezenlijkt, zodat de feitelijke situatie overeenkwam met de maximale planologische mogelijkheden vóór en na de planologische wijziging.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 09-12-2015

ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:3726

Zaaknummer: 201501344/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Maasdriel/planschade

Passieve voorzienbaarheid op grond van provinciaal beleid.

Casus

Appellant betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat hij het risico dat de mogelijkheid om een tweede bedrijfswoning te realiseren zou komen te vervallen passief heeft aanvaard. Appellant voert hiertoe in de eerste plaats aan dat voor hem niet voorzienbaar was dat deze mogelijkheid zou vervallen. Verder voert hij aan dat hij niet heeft getalmd met het benutten van deze mogelijkheid. Volgens appellant diende hij, voordat hij een tweede bedrijfswoning kon realiseren, eerst een tweede bedrijfshal te realiseren. Aan de realisatie van een tweede bedrijfshal stond evenwel een afspraak met de gemeente Heerewaarden in de weg, om een deel van zijn perceel voor de gemeente te reserveren. Nadat de gemeente Heerewaarden in het jaar 1999 met een aantal andere gemeenten was opgegaan in de gemeente Maasdriel heeft de gemeente Maasdriel aan appellant te kennen gegeven dat zij geen interesse heeft in zijn gronden. Hierop is appellant overgegaan tot realisatie van de tweede bedrijfshal. In het jaar 2000 is die hal gereed gekomen. Toen appellant in 2001 wilde beginnen aan de realisatie van een tweede bedrijfswoning op zijn perceel was dit niet meer mogelijk door de op dat moment geldende zogenoemde voorbereidingsbescherming. Uit het vorenstaande volgt dat de reden dat appellant niet eerder gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid een tweede bedrijfswoning te realiseren feitelijk het gevolg is van een afspraak met de gemeente Heerewaarden. Dit kan dan ook niet voor zijn rekening worden gelaten, aldus appellant.

Rechtsvraag

Kan passieve risicoaanvaarding worden tegengeworpen?

Uitspraak

In het Streekplan 1996 van de provincie Gelderland van 25 september 1996 wordt op p. 164 als toetsingskader voor bestemmingsplannen de Handreiking bestemmingsplannen van toepassing verklaard. Op p. 22 van de Handreiking bestemmingsplannen van 22 april 1997

staat het volgende vermeld:

‘In beginsel horen op een bedrijventerrein geen bedrijfswoningen thuis. Voor zover dat toch wordt toegestaan bevelen wij aan zulks alleen mogelijk te maken op terreinen waar bedrijven van categorie 1 en 2 toegelaten worden, gekoppeld aan een vrijstelling waarbij de bedrijfseconomische noodzaak als voorwaarde is opgenomen.’

Uit deze passage blijkt dat het provinciaal beleid nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen, zeker ingeval het bedrijven van categorie 3 betreft, niet toestond. De rechtbank heeft dan ook terecht geoordeeld dat het college zich, gelet op deze passage, terecht op het standpunt heeft gesteld dat appellant vanaf 22 april 1997 redelijkerwijs kon verwachten dat met een nieuw bestemmingsplan de mogelijkheid een nieuwe bedrijfswoning te realiseren zou vervallen. Appellant kan niet worden gevolgd in zijn betoog dat hem niet kan worden aangerekend dat hij de tweede bedrijfswoning niet heeft gerealiseerd vóórdat de zogenoemde voorbereidingsbescherming hem dit onmogelijk maakte omdat hij eerst nadat hem was gebleken dat de gemeente Maasdriel geen interesse had in een deel van zijn perceel een tweede bedrijfshal kon realiseren. Het was de eigen, vrije keuze van appellant met de gemeente Heerewaarden overeen te komen een deel van zijn perceel te reserveren. De voor hem negatieve gevolgen die uit deze afspraak voortvloeien komen dan ook voor zijn eigen rekening.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 09-12-2015

ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:3774

Zaaknummer: 201502974/1/A2

Wetsartikelen: 6.3 Wro

RECHTSPRAAK

Oss/planschade

Tien jaar na onthouden goedkeuring aan nadelige bestemmingsplanwijziging geen passieve risicoaanvaarding.

Casus

Appellant betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat het college zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat zij het risico dat de gebruiksmogelijkheden van het perceel ten behoeve van een grondbank zouden worden beperkt passief heeft aanvaard. Zij voert daartoe aan dat het voor haar niet voorzienbaar was dat de planologische situatie zou worden gewijzigd en dat de gebruiksmogelijkheden van het perceel zouden worden beperkt. Appellant mocht ervan uitgaan dat de raad van de gemeente Oss na de uitspraak van de Afdeling van 20 februari 2002 in zaak nr. 199903341/1, waarin werd geoordeeld dat het perceel niet als 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' bestemd mocht worden, een nieuw bestemmingsplan zou vaststellen waarbij alsnog een bedrijfsmatige bestemming aan het perceel zou worden verleend.

Het college heeft zich in het besluit van 20 mei 2014 op het standpunt gesteld dat het voor appellant door het bestemmingsplan 'Bosgebieden' uit 1979, althans door het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1999, zichtbaar was dat de gemeenteraad voornemens was om de mogelijkheid om het perceel te gebruiken voor een grondbank te beperken.

Rechtsvraag

Kan passieve risicoaanvaarding worden tegengeworpen?

Uitspraak

Het college van gedeputeerde staten heeft goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan 'Bosgebieden' uit 1979. Niet in geschil is dat dit bestemmingsplan een concreet beleidsvoornemen behelst om het gebruik van het perceel ten behoeve van een grondbank te beperken. Voor zover de door het college van gedeputeerde staten vastgestelde gebreken van het bestemmingsplan nog te repareren waren, heeft de raad van Oss van deze mogelijkheid

geen gebruik gemaakt. Gelet hierop was het voor appellant meer dan tien jaar na het onthouden van goedkeuring door het college van gedeputeerde staten aan een voor hem nadelige bestemmingsplanwijziging niet langer zichtbaar dat de planologische situatie van het perceel in ongunstige zin zou veranderen. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 5 juni 2013 in zaak nr. 201205873/1/A2.

De Afdeling heeft in de uitspraak van 20 februari 2002 in zaak nr. 199903341/1 goedkeuring onthouden aan het plandeel in het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1999 dat ziet op dit perceel op de grond dat de Afdeling het niet aannemelijk achtte dat de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' binnen de planperiode verwezenlijkt kon worden. Ingevolge artikel 30 van de WRO diende de raad binnen een jaar nadat goedkeuring aan een vastgesteld bestemmingsplan is onthouden een nieuw plan vast te stellen. Nu de raad niet binnen een jaar na het onthouden van goedkeuring aan het plandeel een nieuw bestemmingsplan heeft vastgesteld was het voor appellant na verloop van tijd niet langer zichtbaar dat de planologische situatie van het perceel in ongunstige zin zou veranderen.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 09-12-2015

ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:3722

Zaaknummer: 201501634/1/A2

Wetsartikelen: 6.3 Wro