

Nieuwsbrief STAB OGR Updates - Nummer 13, 2017

Nummer 13, 2017

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

Rechtbank

[Rechtbank Amsterdam, ECLI:NL:RBAMS:2017:2964](#) 04-05-2017

Amsterdam/handhaving

Raad van State

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:1585](#) 14-06-2017

Zwijndrecht/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:1487](#) 07-06-2017

Ouder-Amstel/bestuursdwang

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:1481](#) 07-06-2017

Den Bosch/bestuursdwang

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:1511](#) 07-06-2017

Woudenberg/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:1402](#) 24-05-2017

Oldebroek/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:1293](#) 17-05-2017

Breda/planschade

Uitspraken zonder ECLI

[- onbekend -](#)

Wetterskip Fryslân/nadeelcompensatie

Bij deze uitspraak ontbreekt de ECLI

RECHTSPRAAK

Zwijndrecht/planschade

Voorzienbaarheid nu oude bestemmingsplan geen regels omtrent maximale afmetingen bevatte.

Casus

Appellant is van 23 februari 2001 tot en met 25 januari 2013 eigenaar geweest van de woning en opstallen op het perceel a te Zwijndrecht. De Maasboulevard is gelegen aan de Oude Maas. Op 12 december 2012 heeft appellant het college verzocht om een tegemoetkoming in de planschade die hij stelt te hebben geleden als gevolg van het bestemmingsplan 'Bunkerstations', dat op 26 januari 2012 in werking is getreden. Op basis van het nieuwe bestemmingsplan kan op de Oude Maas, onder meer ter hoogte van het perceel, een bunkerstation worden gerealiseerd. Onder het voorheen geldende bestemmingsplan 'Westkeetshaven' was op een op de plankaart aangegeven zone op de Oude Maas, onder meer gelegen ter hoogte van het perceel, een vaste aanlegplaats voor bestaande bunkerschepen mogelijk. Volgens appellant heeft het nieuwe bestemmingsplan tot een aantasting van het woongenot en een waardevermindering van het perceel geleid, omdat het vrije uitzicht op de historische stad Dordrecht door het bunkerstation, dat groter en hoger is dan bunkerschip [...], dat er voorheen lag, wordt belemmerd.

Het college heeft geconcludeerd dat het planologisch nadeel voorzienbaar was en besloten het verzoek van appellant om een tegemoetkoming in planschade af te wijzen. De rechtbank heeft geoordeeld dat het college dit terecht heeft gedaan.

Volgens appellant heeft de rechtbank miskend dat uit de zinsnede in de toelichting van het oude bestemmingsplan dat rekening moest worden gehouden met 'een nieuw, enigszins vergroot schip' ten onrechte voorzienbaarheid is afgeleid, nu hij, gelet op die zinsnede, juist geen rekening hoefde te houden met een nieuw, omvangrijker bunkerstation. Dat de SAOZ in haar advies uiteen heeft gezet dat het uitzicht vanuit de woning wordt beperkt door het nieuwe, omvangrijkere bunkerstation, onderstreept dit. De term 'enigszins vergroot schip' is juist in de toelichting terecht gekomen omdat de gemeente daarmee wilde veiligstellen dat de bewoners van de nieuw te bouwen woningen op die manier het zicht op de Dordtse

binnenstad zouden behouden, aldus appellant.

Rechtsvraag

Kan voorzienbaarheid worden tegengeworpen?

Uitspraak

Ten tijde van de aankoop van het perceel door appellant op 21 september 2000 gold het oude bestemmingsplan. Dit plan maakte reeds een vaste aanlegplaats voor bestaande bunkerschepen mogelijk in een op de plankaart aangegeven zone die gelegen was ter hoogte van het perceel. Voorts was in de planregels bij het oude bestemmingsplan onder meer voorzien in de mogelijkheid dat burgemeester en wethouders de situering van die vaste aanlegplaats dan wel het aantal bunkerschepen zouden wijzigen. Uit de toelichting bij het oude bestemmingsplan valt voorts af te leiden dat op de ligplaats van bunkerschip Theuns, dat ter hoogte van het perceel lag, rekening moet worden gehouden met een nieuw, enigszins vergroot schip. In het oude bestemmingsplan waren geen regels opgenomen die voorzagen in de maximumafmetingen, waaronder de maximumhoogte, van de toegestane bunkerschepen. Gesteld noch gebleken is dat er beperkingen in de bouwverordening of andere stukken waren opgenomen die in de weg zouden staan aan de plaatsing van een bunkerschip dat wat betreft de grootte en hoogte vergelijkbaar is met het onder het nieuwe bestemmingsplan mogelijk gemaakte bunkerstation. Voorts is een bunkerstation qua bouw- en gebruiksmogelijkheden op één lijn te stellen met een bunkerschip. Het college heeft zich daarom, in navolging van de SAOZ, terecht op het standpunt gesteld dat een ontwikkeling als de onderhavige voor appellant ten tijde van de aankoop van het perceel voorzienbaar was. Dat, naar appellant stelt, het thans gerealiseerde bunkerstation massaler oogt dan het bunkerschip van Theuns dat voorheen voor zijn perceel lag, maakt dit niet anders. Zoals de Afdeling eerder, bijvoorbeeld in voormelde uitspraak van 28 september 2016 heeft overwogen, is immers bij de planvergelijking niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd, ongeacht of verwezenlijking heeft plaatsgevonden.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 14-06-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:1585

Zaaknummer: 201603565/1/A2

Wetsartikelen: 6.3 Wro

RECHTSPRAAK

Woudenberg/planschade

Afstandsvereiste Wet stankemissie staat voorzienbaarheid niet in de weg.

Casus

Appellant betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de woningbouw nabij de Laan 1940-1945 voor hem voorzienbaar was ten tijde van de aankoop van zijn woning. Hij voert daartoe aan dat op grond van de Wet stankemissie binnen een contour van 100 m van maneges geen woningen mochten worden gebouwd. Aangezien in het plangebied op een afstand van tussen de 50 en 100 m van de uitbreidingslocatie een manege is gevestigd, die ook als zodanig was bestemd in het oude bestemmingsplan, was uitbreiding op grond van die wet onmogelijk geworden. Daarom hoefde hij op het moment van aankoop van de woning op 4 april 2005 geen rekening te houden met woningbouw nabij zijn woning, aldus appellant.

Rechtsvraag

Kan vanwege de afstandsvereisten uit de Wet stankemissie geen voorzienbaarheid worden tegengeworpen?

Uitspraak

Nu in het Streekplan het duidelijke en concrete beleidsvoornemen is opgenomen om de kern Woudenberg nabij Laan 1940-1945 uit te breiden met woningbouw en dit plan is vastgesteld en openbaar gemaakt vóórdat appellant zijn woning heeft aangekocht, heeft de rechtbank terecht geoordeeld dat appellant op het moment van de aankoop van zijn woning kon voorzien dat ter plaatse woningbouw zou worden gerealiseerd. De rechtbank heeft terecht overwogen dat de omstandigheid dat vanaf 17 maart 2005 op grond van de Wet stankemissie een afstand van 100 m ten opzichte van de manege in acht moest worden genomen, niet betekent dat appellant er niet langer rekening mee moest houden dat woningbouw zou worden gerealiseerd op de locatie nabij de Laan 1940-1945. Niet is gebleken dat provinciale staten van Utrecht definitief hadden afgezien van dit voornemen. De mogelijkheid bestond dat

in de toekomst, door feitelijke veranderde omstandigheden of door juridische ontwikkelingen, zoals in geval van intrekking van beperkende milieuregelgeving, alsnog de nieuwe woningen zouden worden gebouwd, zoals hier ook is gebeurd.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 07-06-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:1511

Zaaknummer: 201605393/1/A2

Wetsartikelen: 6.3 Wro

RECHTSPRAAK

Oldebroek/planschade

Normaal maatschappelijk risico 5%.

Casus

Appellant is eigenaar van het perceel met woning a te Oosterwolde. Hij heeft gevraagd om een tegemoetkoming in planschade die hij stelt te hebben geleden door inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Oosterwolde Dorp 2005'. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van twee nieuwe vrijstaande woningen op gronden direct zuidelijk van het perceel mogelijk, terwijl op dat bouwperceel voorheen geen woningen waren toegestaan. Volgens appellant is de schade erin gelegen dat de waarde van zijn perceel is verminderd door het gewijzigde planologische regime.

Het college heeft zich in de zienswijze op het verslag van de StAB, in navolging van het advies van het Kenniscentrum, op het standpunt gesteld dat 5% van de begrote planschade voor rekening van appellant moet blijven, omdat dit tot het normaal maatschappelijk risico behoort.

Rechtsvraag

Kan een waardevermindering tot 5% van de waarde van de onroerende zaak voor rekening van de aanvrager worden gelaten?

Uitspraak

In het advies van het Kenniscentrum is terecht gesteld dat inbreiding met twee woonhuizen op de percelen Groote Woldweg 4 en 6 in een bestaande dorpskern als Oosterwolde als een normale maatschappelijke ontwikkeling moet worden beschouwd. Het perceel waarop de twee vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd was een nog onbebouwd, open perceel in een verder aaneengesloten lintbebouwing langs de Groote Woldweg. In die zin lag het in de lijn der verwachtingen dat deze open ruimte op enig moment in de tijd zou worden bebouwd. De nieuwbouw van twee woningen sluit voorts op zichzelf aan op het bestaande bebouwingsbeeld in de dorpskern. Bij waardevermindering van een onroerende zaak als

gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling, zoals woningbouw op een inbreidingslocatie in een woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, is een waardevermindering tot 5% van de waarde van de onroerende zaak, in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, substantieel, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten. Dit betekent dat een waardevermindering tot 5% van de waarde van de onroerende zaak in deze categorie gevallen in beginsel tot het normale maatschappelijke risico van de aanvrager behoort (zie genoemde uitspraak van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, r.o. 5.14.). Gelet op het voorgaande is de Afdeling van oordeel dat in dit geval een waardevermindering van 5% van de waarde van het perceel van appellant voor de peildatum, zijnde 5% van € 298.000, dus € 14.900, tot het normaal maatschappelijk risico van appellant behoort en derhalve voor zijn rekening dient te blijven.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 24-05-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:1402

Zaaknummer: 201507756/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Breda/planschade

Publicatie niet concreet genoeg, geen onderzoeksplicht aspirant-koper.

Casus

De Lunet is sinds 4 april 2006 eigenaar van het appartementsrecht op het uitsluitend gebruik van het winkelcentrum De Lunet te Breda. Bij formulier van 13 mei 2013 heeft zij het college verzocht haar tegemoet te komen in de planschade die zij lijdt als gevolg van het op 24 december 2010 in werking getreden bestemmingsplan 'Steenakker, Stadionstraat e.o.', waarin de detailhandelsbestemming van het winkelcentrum is wegbestemd.

Volgens het college komt De Lunet niet voor een tegemoetkoming in aanmerking, omdat De Lunet op het moment dat zij het appartementsrecht op het uitsluitend gebruik van het winkelcentrum kocht, kon voorzien dat de detailhandelsbestemming zou worden gewijzigd.

De Lunet betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de passage uit de Detailhandelsnota 2002 die gaat over het winkelcentrum op zichzelf voldoende concreet is om te constateren dat op de locatie van het winkelcentrum de detailhandelsbestemming zal verdwijnen. Volgens De Lunet is deze passage onvoldoende concreet.

Rechtsvraag

Kan voorzienbaarheid worden tegengeworpen op grond van de Detailhandelsnota 2002?

Uitspraak

In het artikel in *Het Stadsblad* van 17 oktober 2001 staat vermeld dat een zogenoemde consultatieronde op de concept-Detailhandelsnota van de gemeente Breda start. Volgens dit artikel is een belangrijk uitgangspunt in de Detailhandelsnota dat 'de Bredanaars dichtbij de woningen terecht moeten kunnen. Verder zijn de ontwikkelingen gericht op het realiseren van kwaliteitsaanbod op het gebied van recreatief winkelen voor een breed publiek. Het detailhandelsbeleid wordt vervolgens per gebied, zoals de binnenstad, dorps-, wijk- en buurtvoorzieningen en grote concentraties buiten de binnenstad uitgelegd'. Uit deze bewoordingen kan worden afgeleid dat de gemeenteraad van Breda wijzigingen wil

aanbrengen in het bestaande beleid betreffende detailhandel. De zakelijke inhoud van de Detailhandelsnota 2002 wordt in het stuk evenwel niet weergegeven. De publicatie in *Het Stadsblad* is dan ook niet concreet genoeg om te kunnen aannemen dat De Lunet de planologisch nadelige ontwikkeling had moeten voorzien. Het college heeft zijn stelling dat de berichtgeving in Breda Bericht uitgebreider is niet met stukken onderbouwd, zodat hetgeen het in dit verband heeft aangevoerd hem reeds daarom niet kan baten. Het college heeft verder niet aangetoond dat de Detailhandelsnota 2002 ten tijde van belang op de website van de gemeente is gepubliceerd. Dit blijkt in elk geval niet uit de door hem overgelegde schermafdrucken. Dat de nota eenvoudig te vinden was via Google, zoals het college stelt, kan het college reeds niet baten omdat, zoals de rechtbank met juistheid heeft overwogen, op een aspirant-koper geen onderzoeksplicht rust. In dit verband zij opgemerkt dat geen onderscheid dient te worden gemaakt tussen een professionele en een niet-professionele aspirant-koper. Het bekendmaken van inspraakreacties is, ten slotte, iets anders dan het openbaar maken van concrete beleidsvoornemens, zodat ook hetgeen het college in dit verband heeft aangevoerd hem niet kan baten. De rechtbank heeft dan ook terecht geoordeeld dat het college de aanvraag van De Lunet niet mocht afwijzen op de grond dat de voor haar nadelige planologische ontwikkeling voorzienbaar was.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 17-05-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:1293

Zaaknummer: 201601267/1/A2

Wetsartikelen: 6.3 Wro

RECHTSPRAAK

Wetterskip Fryslân/nadeelcompensatie

Ontvangstplicht baggerspecie is normaal maatschappelijk risico.

Casus

Appellant is eigenaar van de percelen kadastraal bekend, BAAo2H 3 en 4, en gebruiker van de percelen kadastraal bekend, BAAo2H 609 en 627. In november 2014 hebben in aangrenzende watergangen baggerwerkzaamheden plaatsgevonden. Daarbij is baggerspecie op deze percelen gedeponneerd. Appellant betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat baggeren geen regulier onderhoud is. Verder betoogt appellant dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat de nadeelcompensatieverordening niet van toepassing is.

Rechtsvraag

Komt schade als gevolg van het ontvangen van baggerspecie voor vergoeding in aanmerking?

Uitspraak

Anders dan appellant betoogt, leiden de door hem genoemde omstandigheden niet tot het oordeel dat de schade redelijkerwijs niet deels voor zijn rekening en risico komt en het dagelijks bestuur die schade daarom geheel had moeten vergoeden. De rechtbank is terecht tot dezelfde conclusie gekomen. Er is geen grond voor het oordeel dat het baggeren en het afzetten van de baggerspecie op de gronden van appellant niet behoort tot het reguliere onderhoud, waarvoor een gedoog- en ontvangstplicht geldt, als bedoeld in artikel 5.23 van de Waterwet. Hierbij betreft de Afdeling dat in de geschiedenis van de totstandkoming van deze bepaling (*Kamerstukken II* 2006/07, 30818, 3, p. 110) als voorbeeld van reguliere onderhouds- en herstelwerkzaamheden het uitvoeren van onderhoudsbaggerwerkzaamheden om wateren op de vereiste leggerdiepte te houden, wordt vermeld. Het voorgaande betekent dat de nadelige gevolgen in beginsel voor rekening van appellant mogen worden gelaten. Niet is gebleken dat appellant onevenredig zwaar is belast door de hoeveelheid bagger die op zijn gronden zijn afgezet. De baggerwerkzaamheden hebben bestaan uit het verwijderen van los materiaal op de bodem van de watergangen. Het Wetterskip heeft zich terecht op het standpunt gesteld dat met deze baggerwerkzaamheden geen buitengewoon onderhoud als

bedoeld in artikel 2.6 van de Keur heeft plaatsgevonden, omdat het profiel bestaande uit de harde bodem en talud van de watergang niet is gewijzigd. De Keur biedt, anders dan appellant betoogt, reeds daarom evenmin grondslag voor volledige vergoeding van de schade. De omstandigheid dat in de Schadevergoedingsregeling baggerwerkzaamheden niet onder gewoon onderhoud worden begrepen, biedt evenmin grondslag voor volledige vergoeding van de schade. Blijkens de toelichting op deze regeling en de nadere toelichting ter zitting worden baggerwerkzaamheden enkel niet onder gewoon onderhoud begrepen omdat deze werkzaamheden niet jaarlijks plaatsvinden. Gelet hierop ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de baggerwerkzaamheden hoewel deze in de Schadevergoedingsregeling onder buitengewoon onderhoud vallen, niet als een normale maatschappelijke ontwikkeling dienen te worden beschouwd.

Datum uitspraak:

Zaaknummer:

RECHTSPRAAK

Ouder-Amstel/bestuursdwang

Heipalenfundering is geen bouwwerk.

Nu een erfverharding geen bouwwerk is, is ook de daarvan deel uitmakende heipalenfundering geen bouwwerk. Voor de heiwerkzaamheden was ingevolge artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dan ook geen bouwomgevingsvergunning vereist.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 07-06-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:1487

Zaaknummer: 201603218/1/A1

Wetsartikelen: 2.1 lid 1 aanhef en onderdeel a Wabo

RECHTSPRAAK

Den Bosch/bestuursdwang

Omvang achtererfgebied. Plansystematiek.

Het uitgangspunt van de definitie voor erf is volgens de nota van toelichting bij artikel 1, eerste lid, van bijlage II bij het Bor (*Stb.* 2010, 143, p. 134-135) dat het gehele perceel bij een hoofdgebouw in beginsel als erf kan worden aangemerkt en dat uit de systematiek van een bestemmingsplan kan voortvloeien dat bepaalde verder van het hoofdgebouw afgelegen delen van een perceel niet als erf aangemerkt kunnen worden. In casu volgt uit de plansystematiek dat het perceelgedeelte waarop de sauna en de berging/overkapping staan, niet kan worden aangemerkt als erf, omdat het bestemmingsplan de inrichting als erf verbiedt.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 07-06-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:1481

Zaaknummer: 201604831/1/A1

Wetsartikelen: 1 lid 1 bijlage II Bor

RECHTSPRAAK

Amsterdam/handhaving

Bouwen en wijzigingen monument. Reclame achter ramen. banieren en lichtlijnen aan gevel. Omgevingsvergunning. Beleidsregels. Bouwwerk.

De rechtbank stelt vast dat de omvang van de afbeeldingen achter de ramen op de eerste en tweede verdieping zodanig is dat daardoor de uitstraling van het pand wijzigt. Dit gebeurt op zo'n manier dat sprake is van het verstoren of het gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onderdeel f, van de Wabo. Volgens de rechtbank kan uit laatstgenoemd artikel niet worden afgeleid dat van het verstoren of ontsieren van een beschermd monument alleen sprake kan zijn bij een fysieke ingreep in of aan het monument zelf.

De rechtbank is voorts van oordeel dat voor het aanbrengen van de bewuste afbeeldingen achter de ramen wel een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onderdeel f, van de Wabo is vereist. Deze activiteit leidt namelijk niet uitsluitend tot inpandige veranderingen van het pand.

De lichtlijnen zijn bedoeld om ter plaatse te functioneren, omdat deze inpandig met een lichtschakelaar kunnen worden bediend. Hiermee is sprake van een constructieve handeling en dus van de activiteit 'bouwen' als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Wabo.

Instantie: Rechtbank Amsterdam

Datum uitspraak: 04-05-2017

ECLI: ECLI:NL:RBAMS:2017:2964

Zaaknummer: 16/2964

Wetsartikelen: 2.1 lid 1 aanhef en onderdeel a en f Wabo en 3a lid 2 bijlage II Bor