

Nieuwsbrief STAB OGR Updates - Nummer 14, 2017

Nummer 14, 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 Oost-Brabant, ECLI:NL:RBOBR:2017:2767](#) 19-05-2017

Haaren/planschade

Raad van State

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:1678](#) 28-06-2017

Rijswijk/weigering omgevingsvergunning

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:1710](#) 28-06-2017

Maastricht/bestemmingsplan 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost'

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:1719](#) 28-06-2017

Haaren/handhaving

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:1724](#) 28-06-2017

Dongeradeel/bestemmingsplan 'Ee-bedrijvenlocatie Tibsterwei'

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:1637](#) 21-06-2017

Heerhugowaard/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:1653](#) 21-06-2017

Beuningen/planschade

RECHTSPRAAK

Maastricht/bestemmingsplan 'Reparatie- en actualiseringsplan Maastricht Zuidoost'

Waterbesluit. Jachthaven. Haalbaarheid van particulier initiatief.

De raad dient bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met een particulier initiatief inzake ruimtelijke ontwikkelingen, voor zover dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden beoordeeld. Weliswaar is het bij een particulier initiatief in eerste instantie aan de initiatiefnemer om te beoordelen of hij het plan kan uitvoeren en of dit voor hem rendabel is, maar dat neemt niet weg dat de raad enig inzicht in de economische en financiële haalbaarheid van een initiatief kan verlangen in verband met de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 28-06-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:1710

Zaaknummer: 201603875/1/R1

Wetsartikelen: 6.12 lid 1 onderdeel a Waterbesluit

RECHTSPRAAK

Dongeradeel/bestemmingsplan 'Ee-bedrijvenlocatie Tibsterwei'

Overzichtsuitspraak Ladder voor duurzame verstedelijking.

Over de toepassing van de 'ladder' heeft de Afdeling bestuursrechtspraak in de afgelopen jaren veel uitspraken gedaan. Per 1 juli 2017 wordt het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd met als doel om de ladder te vereenvoudigen en de onderzoekslasten te verminderen. Een deel van de omvangrijke rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak blijft ook na 1 juli 2017 van belang. De hoofdlijnen van die rechtspraak zijn in deze overzichtsuitspraak opgenomen en zijn bedoeld om de rechtspraktijk houvast te bieden bij de toepassing van de ladder.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 28-06-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:1724

Zaaknummer: 201608869/1/R3

Wetsartikelen: 3.1.6 lid 2 en 3 Bro

RECHTSPRAAK

Haaren/handhaving

Handhavingsbeleid recreatiewoningen. Gelijkheidsbeginsel.

Gelet op de door het college gegeven toelichting en het besluit en de daarbij behorende stukken is aannemelijk dat het college handhavend zal optreden tegen andere recreatiewoningen die in afwijking van een vergunning zijn gebouwd, maar dat dit op projectbasis over een periode van enkele jaren zal plaatsvinden. Gelet hierop en in aanmerking genomen dat in de door appellanten aangevoerde gevallen geen verzoek om handhaving is gedaan, doet zich geen strijd met het gelijkheidsbeginsel voor. Anders dan de rechtbank heeft overwogen, hoefde het college geen nader onderzoek te doen naar de door appellanten aangevoerde gevallen. Ook als in die gevallen sprake zou zijn van woningen met een vergelijkbare omvang, volgt uit jurisprudentie van de Afdeling dat het niet in strijd is met het gelijkheidsbeginsel om naar aanleiding van een verzoek daartoe handhavend op te treden tegen de recreatiewoning van appellanten en nog niet tegen die andere woningen

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 28-06-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:1719

Zaaknummer: 201603142/1/A1

RECHTSPRAAK

Rijswijk/weigering omgevingsvergunning

Verklaring van geen bedenkingen. Oordeel van raad over zienswijzen.

Uit artikel 3.11, derde lid, van de Wabo en de wetsgeschiedenis volgt dat de beoordeling van zienswijzen over een ontwerpbesluit betreffende een verklaring van geen bedenkingen door het bevoegde orgaan, in dit geval de gemeenteraad, dient te geschieden. Vast staat dat de raad geen oordeel heeft gegeven over de desbetreffende zienswijzen. De rechtbank heeft daarom ten onrechte niet onderkend dat het college de (ontwerp)weigering van de raad om een verklaring van geen bedenkingen af te geven, niet aan zijn besluit ten grondslag had mogen leggen.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 28-06-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:1678

Zaaknummer: 201604453/1/A1

Wetsartikelen: 2.27 Wabo en 3.11 lid 3 Wabo

RECHTSPRAAK

Heerhugowaard/planschade

Normaal maatschappelijk risico windturbines.

Casus

Appellanten hebben het college op 21 februari 2013 voor ieder van de percelen verzocht om een tegemoetkoming in de planschade die zij stellen te hebben geleden als gevolg van de inwerkingtreding op 23 augustus 2007 van het bestemmingsplan 'Partiële herziening "Overtoom" en "Recreatiegebied Heerhugowaard Zuid" ten behoeve van windpark' en het besluit van 27 maart 2008, waarbij vrijstelling is verleend van het nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee windturbines in het plangebied van het bestemmingsplan 'Recreatiegebied Heerhugowaard Zuid' en één windturbine met transformatorstation in het plangebied van het bestemmingsplan 'Overtoom'.

Appellanten voeren voorts aan dat ten onrechte een verhoogd normaal maatschappelijk risico is toegepast. Volgens hen heeft Langhout ten onrechte gesteld dat de oprichting van windturbines een normale maatschappelijke ontwikkeling betreft waardoor per definitie een verhoogd normaal maatschappelijk risico zou moeten worden gehanteerd en heeft hij ten onrechte uiteengezet dat aan het begrip 'normale maatschappelijke ontwikkeling' zelfstandige betekenis toekomt.

Rechtsvraag

Is er in het voorliggende geval sprake van een verhoogd maatschappelijk risico?

Uitspraak

Langhout heeft in het advies van 30 januari 2017 uiteengezet dat de oprichting van windturbines in beginsel een normale maatschappelijke ontwikkeling is, maar dat dit op zichzelf niet betekent dat de planologische ontwikkeling ook in de lijn der verwachtingen lag. Vervolgens heeft hij in zijn advies uiteengezet dat de ontwikkeling past in het planologisch beleid van het Rijk, de provincie en de gemeente Heerhugowaard en dat de windturbines zijn

gerealiseerd in de nabijheid van het CO₂-neutrale stadsdeel 'Stad van Zon'. Voorts is een van de windturbines op een bedrijventerrein gerealiseerd, vlak bij de N242 en de Huygendijk en het kanaal. De beide andere turbines staan eveneens vlak bij de N242 en bevinden zich in een overwegend stedelijke omgeving aansluitend op brede infrastructurele voorzieningen. De afstand van de windturbines tot de percelen heeft Langhout bij de omvang van het normaal maatschappelijk risico niet betrokken, nu de afstand reeds in de planvergelijking is meegenomen en aldus reeds is betrokken bij de mate waarin planologisch nadeel optreedt. Langhout komt tot de conclusie dat een hogere drempel dan het wettelijk minimum van 2% dient te worden toegepast, maar dat de schade niet geheel tot het normaal maatschappelijk risico kan worden gerekend.

Gelet op het voorgaande heeft Langhout bij zijn conclusie dat een verhoogd normaal maatschappelijk risico van 3% redelijk is, de geformuleerde criteria toegepast en aan de hand daarvan gemotiveerd hoe hij tot die conclusie is gekomen. Dat, naar appellanten stellen, Langhout heeft gesteld dat reeds omdat de oprichting van windturbines als een normale maatschappelijke ontwikkeling moet worden geduid, er een verhoogd normaal maatschappelijk risico moet worden toegepast, kan dan ook niet worden gevolgd. Ook in de overige door appellanten aangevoerde argumenten ziet de Afdeling geen aanleiding om te oordelen dat het college de conclusie van Langhout niet mocht volgen. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (bijv. in de uitspraak van 28 augustus 2013, ECLI:NL:RVS:2013:875) sluit de omstandigheid dat de planologische ontwikkeling ten tijde van de aankoop niet voorzienbaar was, niet uit dat de schade binnen het normaal maatschappelijk risico valt, zodat het oordeel van Langhout dat de oprichting van de windturbines in de lijn der verwachting lag, anders dan appellanten stellen, niet in strijd is met het door de Afdeling in de tussenuitspraak gegeven oordeel over de voorzienbaarheid in het kader van risicoaanvaarding. Voorts kan een beroep op het gewijzigde beleid van de provincie Noord-Holland appellanten niet baten. Dit beleid is van 2014, terwijl het bestemmingsplan en de vrijstelling die de oprichting van de windturbines mogelijk maakten in 2007 respectievelijk 2008 in werking zijn getreden. Dit beleid kan bij de vraag of die oprichting in de lijn der verwachting lag geen rol spelen. Dat windturbines van een hoogte als de drie onderhavige windturbines tien jaar geleden minder vaak voorkwamen, kan, wat daar verder ook van zij, evenmin tot een ander oordeel leiden, nu dat niet uitsluit dat de ontwikkeling als zodanig in de lijn der verwachting lag.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 21-06-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:1637

Zaaknummer: 201509469/2/A2.

Wetsartikelen: Artikel 6.1 Wro en Artikel 6.2 Wro

RECHTSPRAAK

Beuningen/planschade

Omvang normaal maatschappelijk risico.

Casus

Partijen zijn sinds 1998 eigenaar van het perceel met vrijstaande woning te Beuningen. Zij hebben verzocht om vergoeding van planschade ten gevolge van het bestemmingsplan 'Oranjekwartier Noord', op grond waarvan op een perceel op ongeveer 28 meter afstand van het perceel van partijen nieuwe gestapelde woningbouw is toegestaan. Volgens partijen lijden zij ten gevolge daarvan schade, bestaande uit waardevermindering van het perceel. Een door hen ingeschakelde taxateur heeft de planschade geschat op een bedrag van € 30.000. Het college heeft aan het in bezwaar gehandhaafde besluit van 16 december 2014 een door bureau Langhout en Wiarda opgesteld advies van 27 november 2014 ten grondslag gelegd. Daarin is vermeld dat partijen ten gevolge van de planologische verandering een planologisch nadeel lijden ten bedrage van € 20.000. Volgens het advies is het voor het bepalen van het normaal maatschappelijk risico van partijen, alles in aanmerking nemend, redelijk om op het bedrag van de planschade een korting van 50% toe te passen. Dat komt overeen met een normaal maatschappelijk risico van 2,65% van de waarde van het perceel voordat de schade zich voordeed.

De rechtbank heeft geoordeeld dat het college zich ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico mocht baseren op het advies van Langhout en heeft mogen aannemen dat voor partij A en partij B een normaal maatschappelijk risico geldt van 2,65% van de waarde van het perceel voordat de schade zich voordeed.

Standvast betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat het college zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de planschade niet geheel onder het normaal maatschappelijk risico valt. Zij voert aan dat de nieuwe planologische ontwikkeling een inbreiding betreft, omdat de bouw van nieuwe woningen mogelijk wordt gemaakt in een centrum-dorps milieu en de bouwlocatie geheel door woon- en winkelbebouwing is omgeven. De bouw van woningen op een inbreidingslocatie is een normale maatschappelijke ontwikkeling, past in het gemeentelijke en provinciale beleid, waarin inbreiding als uitgangspunt geldt, was al

vermeld in het stedenbouwkundigplan 'Centrum Oost' uit 2003 en past in het karakter van de omgeving met meerdere gestapelde woningen, aldus Standvast. Onder verwijzing naar de uitspraken van de Afdeling van 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4668), 1 juli 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2071) en 2 maart 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:530) betoogt zij dat in dit geval een normaal maatschappelijk risico van 5% geldt, hetgeen volgens haar betekent dat het gehele schadebedrag onder het normaal maatschappelijk risico valt.

Rechtsvraag

Wat is de omvang van het normaal maatschappelijk risico in onderhavige casus?

Uitspraak

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen moet de vraag of schade tot het normaal maatschappelijk risico behoort, worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in de zin dat de ontwikkeling in de lijn van de 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 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 benadeelde en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen is inbreiding van woningen in een bestaande woonkern in beginsel een normale maatschappelijke ontwikkeling, die zich voordoet in veel centra van steden en dorpen in Nederland. Dat betekent op zichzelf echter nog niet dat de planologische ontwikkeling ook in de lijn der verwachtingen lag. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 29 oktober 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3851).

Ingevolge het oude bestemmingsplan was op het bouwperceel woonbebouwing met goot- en bouwhoogten van maximaal 3,5 onderscheidenlijk 7 meter toegestaan. Het nieuwe bestemmingsplan maakt op het bouwperceel gestapelde woningbouw met een maximale goot- en bouwhoogte van 14 meter mogelijk. De nieuwe woonbebouwing is gesitueerd in een noordelijke woonwijk van Beuningen nabij een winkelcentrum. Ten oosten van het bouwperceel bevinden zich in die wijk zowel eengezinswoningen als gestapelde woningbouw. Volgens het advies van Langhout van 27 november 2014 betreft de nieuwe woningbouw een inbreiding die in een plaats als Beuningen valt te beschouwen als een normale

maatschappelijke ontwikkeling. De nieuwe woningen passen volgens Langhout ook in de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving, aangezien in de directe omgeving van het bouwperceel, aan de overzijde van de Schoolstraat, alsook ten zuiden van en direct grenzend aan het perceel van partijen, al gestapelde woningbouw aanwezig is. Dat het nieuwe bestemmingsplan tevens voorziet in de realisering van de nieuwe Alexiastraat maakt niet dat de nieuwe ontwikkeling niet in de ruimtelijke structuur van de omgeving past. Uit het voorgaande volgt dat de nieuwbouw in de lijn der verwachtingen lag. De rechtbank heeft dit niet onderkend.

Dit betekent op zichzelf echter nog niet dat de gevolgen van de ontwikkeling onder het normaal maatschappelijk risico vallen. In dit verband komt tevens betekenis toe aan het antwoord op de vraag of de schade onevenredig is in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak.

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 normaal maatschappelijke risico van de aanvrager behoort. Vergelijk de overzichtsuitspraak van de Afdeling van 28 september 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2543).

Anders dan de rechtbank acht de Afdeling de afstand van 28 meter tussen het bouwperceel en het perceel van partijen niet een dermate korte afstand dat hierin een bijzondere omstandigheid is gelegen die rechtvaardigt om in deze zaak een uitzondering op dit uitgangspunt te maken. Daarbij is van belang dat zowel de nieuwbouw als het perceel van partijen deel uitmaken van een normale bestaande woonwijk.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 21-06-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:1653

Zaaknummer: 201601557/1/A2

Wetsartikelen: 6.2 Wro

RECHTSPRAAK

Haaren/planschade

Planschade anderszins verzekerd? Overeenkomst bevat onvoldoende relatie met planschade.

Casus

Derde-partij is sinds 27 april 1988 eigenaar van het perceel en het daarop gelegen woonhuis met garage, ondergrond, erf en grond. Eiser 2 is zijn buurman. Eiser 1 is projectontwikkelaar. Derde-partij heeft bij aanvraag van 28 juli 2015 verzocht om vergoeding van schade die het gevolg is van het bestemmingsplan 'De Tiend, Haaren'. Dat bestemmingsplan maakt woningbouw mogelijk in een gebied ten zuiden van het perceel van aanvrager dat daarvoor de bestemming 'Bedrijf' had. Volgens derde-partij zorgt het bestemmingsplan voor een waardedaling van het perceel en pand.

Tussen derde-partij en eiser 2 is in 2013 een overeenkomst gesloten met betrekking tot de verkoop van een stuk grond van 160 m² door derde-partij aan eiser 2. In de overeenkomst is bepaald dat voor de strook grond een bedrag van € 1500 aan derde-partij wordt betaald. Verder is opgenomen dat aan derde-partij een tegenprestatie van € 22.500 wordt voldaan bij de afgifte van de bouwvergunning ten behoeve van de bouw van woningen op percelen gelegen achter het pand [adres]. Deze tegenprestatie wordt niet voldaan op het moment dat de betreffende bouwvergunning niet binnen tien jaar wordt verleend. Ook is in de overeenkomst opgenomen dat de bouw van de woningen in verband staat met het op dat moment in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan 'De Tiend, Haaren'.

Rechtsvraag

Is de planschade als gevolg van het bestemmingsplan 'De Tiend, Haaren' met de overeenkomst anderszins verzekerd?

Uitspraak

De rechtbank is van oordeel dat verweerders conclusie dat door deze koopovereenkomst niet (deels) in vergoeding van de geleden planschade is voorzien, gerechtvaardigd is. Zij overweegt

daartoe ten eerste dat uit de overeenkomst noch anderszins blijkt dat de meerwaardeclausule in de overeenkomst ter overdracht van de grond is opgenomen ter compensatie van door derde-partij geleden of te lijden planschade. Eisers hebben weliswaar terecht opgemerkt dat hetgeen is overeengekomen niet allesbepalend is en dat rekening moet worden gehouden met alle omstandigheden van het geval, maar die omstandigheden rechtvaardigen in deze zaak naar het oordeel van de rechtbank niet de conclusie dat de schade – voor een deel – anderszins is verzekerd. De rechtbank acht het betoog van verweerder aannemelijk dat de overeengekomen bedragen moeten worden uitgelegd als meerwaardeclausule. Immers een vergoeding voor de waardevermeerdering van de grond staat in beginsel los van een tegemoetkoming voor planschade. Die houdt alleen en uitsluitend verband met een nadelige wijziging van het planologisch regime.

Instantie: Rechtbank Oost-Brabant

Datum uitspraak: 19-05-2017

ECLI: ECLI:NL:RBOBR:2017:2767

Zaaknummer: 17_216

Wetsartikelen: 6.1 Wro