

Nieuwsbrief STAB OGR Updates - Nummer 23, 2017

Nummer 23, 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

Raad van State

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:2893](#) 25-10-2017

Helmond/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:2889](#) 25-10-2017

Terneuzen/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:2902](#) 25-10-2017

Soest/nadeelcompensatie

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:2831](#) 18-10-2017

Rotterdam/omgevingsvergunning

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:2797](#) 18-10-2017

Baarle-Nassau/omgevingsvergunning pluimveestal

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:2756](#) 11-10-2017

Breda/omgevingsvergunning

RECHTSPRAAK

Terneuzen/planschade

Inbreidingslocatie, omvang normaal maatschappelijk risico.

Casus

Partij is eigenaar van de woning te Terneuzen. Op 13 december 2011 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het slopen van een eengezinswoning, de bouw van een complex met drie appartementen aan de Scheldekade 28 te Terneuzen en het afwijken daarbij van het bestemmingsplan. De gemeente Terneuzen heeft met appellant een grondexploitatieovereenkomst voor de bouw van het appartementencomplex gesloten. Op grond hiervan wordt een tegemoetkoming in planschade gedragen door appellant. Niet in geschil is dat partij indirecte planschade, bestaande uit waardevermindering van zijn woning, heeft geleden als gevolg van de door het college verleende omgevingsvergunning voor de bouw van het appartementencomplex. Partijen zijn in hoger beroep slechts verdeeld over de omvang van het normaal maatschappelijk risico.

Appellant betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat de schade binnen het normaal maatschappelijk risico valt zodat deze voor rekening van partij dient te blijven.

Rechtsvraag

Wat is de omvang van het normaal maatschappelijk risico?

Uitspraak

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de eerder genoemde overzichtsuitspraak van 28 september 2016, is 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 van de verwachtingen lag, 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 maatschappelijk risico van de aanvrager behoort. Het perceel waarop de bouw van het appartementencomplex mogelijk is gemaakt ligt in een woongebied in het centrum van Terneuzen. Voorheen kende het perceel ook een woonbestemming, zij het minder volumineus en hoog. De inbreiding van woningen in een bestaande woonkern op zo een locatie is een normale maatschappelijke ontwikkeling, die zich voordoet in veel centra van steden en dorpen in Nederland. Hierbij heeft de Afdeling in aanmerking genomen dat de bouw van het appartementencomplex in zoverre past binnen de ruimtelijke structuur. Zo ligt de woning van partij op een hoek, maakt deze deel uit van een rij aaneengesloten woningen en wordt deze zowel aan de voor- als achterzijde omgeven door aaneengesloten woningen. Tevens past de ontwikkeling in het gemeentelijk beleid. Anders dan de rechtbank heeft geoordeeld, bestaat gelet op hetgeen hiervoor is overwogen dan ook geen aanleiding een uitzondering te maken op het onder 4.7 vermelde uitgangspunt dat een waardevermindering tot 5% van de waarde van de onroerende zaak in een inbreidingslocatie in beginsel tot het normaal maatschappelijk risico van de aanvrager behoort. De rechtbank heeft onvoldoende onderkend dat de drempel van 2% een minimumforfait is, dat geldt voor alle gevallen waarin is verzocht om tegemoetkoming in planschade. Dat het nieuwe planologische regime omvangrijker bebouwing mogelijk maakt aangezien 1,5 meter hoger en op kortere afstand van het perceel van partij kan worden gebouwd, is onvoldoende voor een ander oordeel, nu enige vergroting van bebouwing in een centrumgebied een normale maatschappelijke ontwikkeling is en, gelet op het hiervoor overwogene, in de lijn der verwachtingen lag. Daar komt bij dat aan de afname van privacy aan de zijde van partij hier, anders dan de rechtbank heeft overwogen, geen zelfstandige betekenis toekomt, nu dit aspect volgens het advies van Rijk van 20 november 2014 reeds in de waardevermindering van de woning is verdisconteerd. Voor zover Rijk ervan is uitgegaan dat het normaal maatschappelijk risico kan worden vastgesteld door middel van een kansberekening is dat onjuist. Het normaal maatschappelijk risico wordt bepaald aan de hand van de omstandigheden van het geval die, zoals hiervoor is overwogen, tegen elkaar moeten worden afgewogen. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 12 november 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4033. Slotsom is dat in deze omstandigheden de waardevermindering van 5% van de woning als gevolg van woningbouw op een inbreidingslocatie behoort tot het normaal maatschappelijk risico van partij.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 25-10-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:2889

Zaaknummer: 201608717/1/A2

Wetsartikelen: 6.2 Wro

RECHTSPRAAK

Soest/nadeelcompensatie

Het is primair de verantwoordelijkheid van appellante om de juiste financiële gegevens van haar onderneming aan te leveren.

Casus

Appellante is het niet eens met de hoogte van de aan haar toegekende nadeelcompensatie. Zij stelt zich op het standpunt, voor zover thans van belang, dat de SAOZ bij de berekening van het nadeel de omzetgerelateerde besparing op de loonkosten niet juist heeft vastgesteld. De rechtbank heeft overwogen dat appellante niet eerder dan ter zitting melding heeft gemaakt van het feit dat zij, na het ontslag van haar personeelslid, deze persoon opnieuw in dienst heeft genomen. Het is primair de verantwoordelijkheid van appellante om de juiste financiële gegevens van haar onderneming, waaronder de oorzaak van de besparing op de loonkosten, aan te leveren. De SAOZ heeft, zo heeft zij ter zitting gesteld en dat is door appellante als zodanig niet weersproken, tijdens de hoorzitting van 23 juni 2014 navraag gedaan naar de besparing op de loonkosten. Niet is gebleken dat appellante toen al heeft gesteld dat er geen sprake was van een ontslag, maar van een arbeidsduurverkorting. In de schriftelijke reactie op het conceptadvies heeft appellante expliciet verklaard dat zij een personeelslid heeft moeten ontslaan zonder melding te maken van een nieuw dienstverband. Het valt de SAOZ in dat licht bezien niet te verwijten dat zij hiervan niet op de hoogte was en er bestaat ook geen aanleiding te oordelen dat de SAOZ op dit punt onzorgvuldig heeft gehandeld en had moeten doorvragen.

Appellante is het niet eens met het oordeel van de rechtbank.

Rechtsvraag

Is het appellante aan te rekenen dat SAOZ is uitgegaan van onvolledige en onjuiste gegevens?

Uitspraak

Uit de door of namens appellante vóór de zitting van de rechtbank verstrekte gegevens valt niet af te leiden dat het personeelslid op 10 oktober 2012 is ontslagen en op 31 december 2012

uit dienst is gegaan, maar met ingang van 1 januari 2013 opnieuw in dienst is genomen, zodat het feitelijk derhalve niet om een ontslag gaat, maar om een arbeidsduurverkorting. Ter zitting van de rechtbank heeft appellante dat alsnog gesteld. Niet valt in te zien dat het voor haar redelijkerwijs niet mogelijk was om deze stelling eerder aan te voeren. In dit verband is van belang dat deze stelling berust op gegevens waarover alleen appellante beschikte, dat appellante is bijgestaan door een rechtshulpverlener en dat appellante in beroep de bijstand van twee deskundigen heeft ingeroepen. De SAOZ heeft geen rekening kunnen houden met deze stelling.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 25-10-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:2902

Zaaknummer: 201607795/1/A2

RECHTSPRAAK

Helmond/planschade

Schijn van partijdigheid geraadpleegde deskundige.

Casus

Appellante betoogt dat het college met TOG wederom geen onafhankelijke adviseur heeft ingeschakeld. Volgens haar blijkt uit een e-mail van een juridisch adviseur van de gemeente Helmond aan de deskundige van TOG dat ze elkaar kennen en heeft de adviseur haar telefonisch laten weten dat hij alleen naar de opdrachtgever luistert en daarnaar handelt. Naar aanleiding van haar verzoek aan de gemeente om de correspondentie met TOG openbaar te maken, heeft de gemeente laten weten dat er op voormelde e-mail na geen correspondentie is. Volgens appellante is dit merkwaardig, nu er in ieder geval een opdrachtbevestiging zou moeten zijn. Deze gang van zaken wekt de schijn van partijdigheid van de deskundige, aldus appellante.

Rechtsvraag

Kan partijdigheid worden tegengeworpen?

Uitspraak

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (zie bijv. de uitspraak van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, overweging 8.2) ligt het op de weg van het bestuursorgaan om, indien hij zich ter onderbouwing van een besluit op een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade beroept op een advies van een onafhankelijke deskundige, zich te vergewissen van de onpartijdigheid van de geraadpleegde deskundige. Een aanvrager mag er in beginsel op vertrouwen dat een bestuursorgaan hieraan voldoet. Hierbij is van belang dat een bestuursorgaan beter in staat is dan een aanvrager om na te gaan of de (beoogde) adviseur en/of zijn kantoorgenoten het bestuursorgaan, de rechtspersoon waarvan het bestuursorgaan deel uitmaakt en/of een ander bestuursorgaan dat deel uitmaakt van dezelfde rechtspersoon in het nabije verleden hebben geadviseerd en/of bijgestaan in juridische procedures. Wanneer de schijn is gewekt dat de door het bestuursorgaan benoemde planschadeadviseur niet onpartijdig is, mag het bestuursorgaan het advies van deze adviseur niet aan zijn

besluitvorming ten grondslag leggen. De schijn van partijdigheid kan worden gewekt door een deskundige die in het ene geval door een bestuursorgaan wordt ingeschakeld om een onafhankelijk advies uit te brengen, terwijl deze deskundige of anderen die van hetzelfde samenwerkingsverband deel uitmaken, gelijktijdig of betrekkelijk kort voorafgaande aan de verlening van de opdracht tot advisering als deskundige, in een of meer andere gevallen hetzelfde bestuursorgaan, de rechtspersoon waartoe het bestuursorgaan behoort of andere organen die deel uitmaken van dezelfde rechtspersoon, als advocaat of gemachtigde heeft, respectievelijk hebben bijgestaan of geadviseerd (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 17 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4570). Op de behandeling van het verzoek van appellante van 30 augustus 2010 is de op 15 juni 2009 in werking getreden Verordening aanwijzing en werkwijze planschadeadviseur Helmond 2009 van toepassing. Ingevolge artikel 1, onder c, van de verordening is een adviseur een persoon of adviescommissie, die geen deel uitmaakt van of werkzaam is onder verantwoordelijkheid van het college, en die belast is met de advisering over het op de aanvraag te nemen besluit. In artikel 3, achtste lid, van de verordening is in aanvulling hierop bepaald dat een adviseur niet betrokken mag zijn bij de voorbereiding van of de advisering over de planologische maatregel waarop de aanvraag betrekking heeft. Gesteld noch gebleken is dat TOG deel uitmaakt van of werkzaam is onder verantwoordelijkheid van de raad of het college van Helmond of dat zij betrokken is geweest bij de voorbereiding van of de advisering over de planologische maatregel waarop het verzoek van appellante betrekking heeft. Dit heeft het college bij brief van 26 februari 2015 ook uitdrukkelijk aan appellante bevestigd naar aanleiding van de door haar geuite bezwaren tegen het inschakelen van TOG. Evenmin is gesteld dan wel gebleken dat TOG gelijktijdig dan wel nagenoeg gelijktijdig door het college, de raad of de gemeente Helmond is ingeschakeld om zijn belangen te behartigen dan wel als zijn gemachtigde op te treden in een gerechtelijke procedure. Gelet hierop is in zoverre van een schijn van partijdigheid van TOG geen sprake.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 25-10-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:2893

Zaaknummer: 201602699/1/A2.

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Baarle-Nassau/omgevingsvergunning pluimveestal***Provinciale verordening. Begrip geurgevoelig object.***

In de Verordening Ruimte 2014 is geen definitie opgenomen van 'geurgevoelig object'. De rechtbank heeft terecht overwogen dat het college voor de uitleg van dit begrip heeft kunnen aansluiten bij de definitie in de Wgv. Dat de percelen waar de woningen op gerealiseerd zijn de bestemming 'Agrarisch gebied' hebben, betekent niet dat de woningen geen geurgevoelige objecten zijn. Hiervoor is, gelet op artikel 1 van de Wgv, immers niet de bestemming 'Agrarisch gebied' van belang, maar het antwoord op de vraag of een gebouw gebruikt mag worden voor menselijk wonen of menselijk verblijf.

Dat voor de uitleg van het begrip 'geurgevoelig object' wordt aangesloten bij de definitie uit artikel 1 van de Wgv, betekent niet dat, zoals de rechtbank terecht heeft overwogen, het in artikel 3 van de Wgv gemaakte onderscheid ook geldt voor artikel 7.3, tweede lid, onderdeel a, onder III, van de Verordening Ruimte 2014. De tekst van dit artikel noch de toelichting bij de Verordening Ruimte 2014 geeft hiertoe aanleiding.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 18-10-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:2797

Zaaknummer: 201609320/1/A1

RECHTSPRAAK

Rotterdam/omgevingsvergunning***Bouwverordening. Feitelijke beschikbaarheid parkeerplaatsen.
Parkeereis. Totstandkoming parkeervergunning.***

Voor de beoordeling of het bouwplan voldoet aan de in de Bouwverordening openomen parkeereis, is van belang of de wegens het bouwplan benodigde parkeerplaatsen feitelijk beschikbaar zijn in, op of onder het gebouw. Nu appellanten naar voren hebben gebracht dat zij aanspraak maken op de in de parkeergarage aanwezige parkeerplaatsen en deze om die reden niet gebruikt kunnen worden ten behoeve van het winkelend publiek, heeft de rechtbank terecht overwogen dat het college bij de toetsing aan de Bouwverordening niet voorbij heeft kunnen gaan aan deze stelling. Het lag in dit geval op de weg van het college om na te gaan of de beweerdelijke bestaande rechten op de parkeerplaatsen tot strijdigheid met de Bouwverordening zouden leiden.

De rechtbank heeft een te streng criterium gehanteerd door te overwegen dat de in artikel 2.5.30 van de Bouwverordening opgenomen parkeereis ertoe strekt dat de parkeerdruk in het algemeen in de openbare ruimte als gevolg van de omgevingsvergunning niet toeneemt.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 18-10-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:2831

Zaaknummer: 201605667/1/A1

RECHTSPRAAK

Breda/omgevingsvergunning

Bor. Begrip dakopbouw.

Uit de jurisprudentie kan niet worden afgeleid dat de begripsomschrijving zoals opgenomen in het ter plaatse geldende bestemmingsplan van belang is bij beantwoording van de vraag of het bouwplan een dakopbouw is als bedoeld in artikel 4, aanhef en onderdeel 4, van bijlage II bij het Bor.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 11-10-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:2756

Zaaknummer: 201606912/1/A1

Wetsartikelen: 4 aanhef en onderdeel 4 bijlage II Bor en 5 lid 1 bijlage II Bor