

## Nieuwsbrief STAB OGR Updates - Nummer 18, 2018

Nummer 18, 2018

*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:2018:2575](#) 01-08-2018

Houten/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2018:2517](#) 25-07-2018

Helmond/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2018:2520](#) 25-07-2018

Weert/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2018:2420](#) 18-07-2018

Breda/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2018:2298](#) 11-07-2018

Roosendaal/planschade

## RECHTSPRAAK

### Houten/planschade

#### ***Vernietiging milieuvergunning of stilzitten gemeente leidt niet tot doorbreken voorzienbaarheid.***

#### **Casus**

Bij besluit van 21 juni 2010 heeft het college met toepassing van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling verleend voor het oprichten van drie windturbines nabij de Veerwagenweg en de Heemsteedseweg te Houten.

Appellanten zijn de eigenaren van in de buurt van de windturbines gelegen woningen. Zij hebben het college verzocht om een tegemoetkoming in de planschade, bestaande uit vermindering van de waarde van die woningen, die zij hebben geleden als gevolg van het vrijstellingsbesluit.

#### **Rechtsvraag**

In hoger beroep is in geschil of de rechtbank terecht, in navolging van het college, heeft overwogen dat de gestelde planschade voor appellanten ten tijde van de aankoop van de woningen op grond van het besluit van de raad van de gemeente Houten van 13 maart 2001 voorzienbaar was.

#### **Uitspraak**

Uit de overwegingen van de Afdeling met betrekking tot de vernietiging van de milieuvergunning en het bestemmingsplan blijkt niet van gebreken in de besluitvorming die onherstelbaar waren. Uit deze overwegingen valt niet af te leiden dat de locatie langs De Meerpaal, ter hoogte van het Amsterdam-Rijnkanaal, niet langer in beeld was als locatie voor het realiseren van windturbines. Verder is in deze overwegingen geen grond te vinden voor het oordeel dat het, gelet op het streekplan, onmogelijk was om op deze locatie ten minste drie windturbines te plaatsen. Daarvan uitgaande, zou een redelijk denkend en handelend koper, ten tijde van de aankoop van de desbetreffende onroerende zaak, nog steeds rekening houden met deze mogelijkheid. Indien, zoals appellanten stellen, de gemeente na de uitspraak van de

Afdeling van 17 oktober 2007 gedurende een lange periode heeft stilgezeten, brengt dat niet met zich dat in die periode is afgezien van het beleidsvoornemen om windturbines op de locatie langs De Meerpaal, ter hoogte van het Amsterdam-Rijnkanaal, te realiseren. Dat betekent dat een redelijk denkend en handelend koper in die periode rekening zou blijven houden met de kans dat de planologische situatie op die locatie in ongunstige zin zou veranderen.

---

**Instantie:** Raad van State

**Datum uitspraak:** 01-08-2018

**ECLI:** ECLI:NL:RVS:2018:2575

**Zaaknummer:** 201704524/1/A2

**Wetsartikelen:** 6.3 Wro

## RECHTSPRAAK

### **Helmond/planschade**

#### ***Maximale invulling overlast onbeperkt aantal huishoudens.***

#### **Casus**

Bij besluit van 13 november 2013 heeft het college aan appellant een omgevingsvergunning verleend om, in afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan, kamers te verhuren van het naast de woning van partij gelegen pand. Partij heeft het college bij brief van 13 januari 2014 verzocht hem tegemoet te komen in de schade die hij als gevolg van dit besluit lijdt. De rechtbank heeft in haar uitspraak van 10 juni 2016 vastgesteld dat de omgevingsvergunning planologisch meerdere huishoudens in één woning toestaat. In de vergunning is geen limiet aan het aantal kamers en het aantal bewoners gesteld en dus ook niet aan het aantal huishoudens. Het moet er dan ook voor worden gehouden dat het is toegestaan de woning te verhuren aan een onbeperkt aantal huishoudens. Volgens de rechtbank heeft het college terecht opgemerkt dat ook overlast kan ontstaan door bewoning van de woning door één huishouden, zelfs met één persoon of in een andere samenlevingsvorm dan een gezin. Dit wordt door partij niet betwist, al merkt hij volgens de rechtbank terecht op dat bij de andere samenlevingsvorm wel sprake moet zijn van een huishouden en enige mate van verbondenheid tussen de bewoners. Aangezien het college een onbeperkt aantal huishoudens, ofwel bewoners of groepen bewoners zonder enige mate van verbondenheid heeft toegelaten, is het risico op overlast evenredig groter geworden. Dit is een ruimtelijk relevant effect. Door de toename van het risico op overlast vindt, naar het oordeel van de rechtbank, een planologische verslechtering plaats.

#### **Rechtsvraag**

Heeft de rechtbank het verschil tussen het oude planologische regime, dat één huishouden toestond in het pand, en het nieuwe planologische regime, dat kamerverhuur toestaat, overschat?

#### **Uitspraak**

De Afdeling volgt de rechtbank in haar in de uitspraak van 4 mei 2017 gegeven oordeel dat

onder het nieuwe planologische regime de aantasting van privacy, de parkeerdruk en het risico op overlast aanzienlijk kunnen toenemen omdat geen beperking is gesteld aan het aantal huishoudens in het pand en dat Geers en Van Beukering de mogelijke gevolgen van de planologische wijziging onvoldoende hebben onderkend. De Afdeling volgt appellant en het college niet in hun standpunt dat de rechtbank het onder 5.2 weergegeven toetsingskader onjuist heeft toegepast. De Afdeling begrijpt de overweging over de feitelijke situatie zo dat de rechtbank hiermee heeft willen illustreren dat het niet met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid valt uit te sluiten dat zich in het pand tien huishoudens zouden kunnen vestigen. Zolang een feitelijke situatie niet strijdig is met het geldende planologische regime kan deze bij uitstek dienen om de mogelijke gevolgen van de planologische situatie te illustreren.

---

**Instantie:** Raad van State

**Datum uitspraak:** 25-07-2018

**ECLI:** ECLI:NL:RVS:2018:2517

**Zaaknummer:** 201705000/1/A2

**Wetsartikelen:** 6.1 Wro

## RECHTSPRAAK

### **Weert/planschade**

#### ***Beperking uitbreidingsmogelijkheden agrarisch bedrijf door nieuwe burgerwoning.***

##### **Casus**

Appellant heeft het college verzocht hem tegemoet te komen in de planschade die hij stelt te lijden als gevolg van een vrijstellingsbesluit dat door het college is verleend aan de eigenaar van het tegenover zijn varkenshouderij gelegen perceel. Dit vrijstellingsbesluit maakt het mogelijk om op dit perceel een burgerwoning te realiseren. Dat er op korte afstand van de varkenshouderij een woning kan worden gerealiseerd heeft volgens appellant grote gevolgen voor zijn bedrijfsvoering. Zo gelden strengere geluids- en geurnormen en kan de varkenshouderij niet verder uitbreiden. Volgens appellant is zowel zijn bedrijfswoning als zijn bedrijf als gevolg van het vrijstellingsbesluit aanzienlijk in waarde gedaald.

##### **Rechtsvraag**

Kan het bedrijf van appellant zich op dezelfde wijze ontwikkelen als wanneer het vrijstellingsbesluit van 28 april 2009 niet was genomen en er geen burgerwoning kon worden gerealiseerd?

##### **Uitspraak**

De Afdeling is er, anders dan de rechtbank, evenwel niet van overtuigd dat het bedrijf van appellant zich op dezelfde wijze kan ontwikkelen als wanneer het vrijstellingsbesluit van 28 april 2009 niet was genomen en er geen burgerwoning kon worden gerealiseerd op het tegenover de varkenshouderij gelegen perceel. Appellant heeft al in de bezwaarfase een tegenrapport van ir. E. van Veldhuizen, ing. P.P.C.J. Janssen en mr. C.M.H. Cohen, werkzaam bij Ever Advies, van 12 augustus 2016 ingebracht waarin wordt ingegaan op de strengere geluidsnormen die gelden ten opzichte van de nieuwe burgerwoning en de gevolgen hiervan voor de bedrijfsvoering. Zo is het aantal transporten beperkt vanwege de geluidsbelasting van de nieuwe woning. Ter zitting heeft appellant toegelicht dat slechts twee transporten per dag zijn toegestaan en dat dit betekent dat hij een zeer beperkte hoeveelheid grondstoffen voor

varkensvoer kan laten aanleveren. In het besluit op bezwaar heeft het college gerefereerd aan het advies van Bruggeman van april 2016, waarin de uitspraak van de Afdeling van 28 juli 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BN2611 is besproken. Uit deze uitspraak volgt dat appellant onder de huidige bedrijfsvoering de geldende geurbelastingsnorm reeds overschrijdt voor de woningen op de percelen aan locatie 5 en locatie 6 en dat deze woningen al aan een verdere uitbreiding van het bedrijf van appellant in de weg staan. Dat voor appellant geen strengere geurnormen gelden als gevolg van het vrijstellingsbesluit van 28 april 2009 betekent echter niet dat hetzelfde geldt voor geluidsnormen. Bruggeman is hier ten onrechte aan voorbijgegaan en het college had om deze reden zijn advies niet aan zijn besluitvorming ten grondslag mogen leggen.

---

**Instantie:** Raad van State

**Datum uitspraak:** 25-07-2018

**ECLI:** ECLI:NL:RVS:2018:2520

**Zaaknummer:** 201704202/1/A2

**Wetsartikelen:** 6.1 Wro

## RECHTSPRAAK

### **Breda/planschade**

***Directe planschade. Overgangsrecht. Normaal maatschappelijk risico 17% is zeer hoog.***

#### **Casus**

Appellant stelt schade te lijden als gevolg van het op 24 december 2009 in werking getreden bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid' waarin zijn perceel de bestemming 'Natuur' heeft gekregen. In het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Nieuw-Ginneken' had het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied met natuurontwikkelingsmogelijkheden' met de differentiatie 'Aardkundig waardevol'. Het college heeft een tegemoetkoming in planschade toegekend van € 3.600, vermeerderd met de wettelijke rente. Het college heeft daaraan een advies van Ten Have Advies v.o.f. van 20 juli 2016 ten grondslag gelegd. Ten Have heeft op basis van een planvergelijking geconcludeerd dat het nieuwe bestemmingsplan leidt tot een beperking van de planologische mogelijkheden. Voorts heeft zij op basis van een taxatie de planschade bepaald op € 7.200. Zij heeft geconcludeerd dat van die schade redelijkerwijs 50% wegens het normaal maatschappelijk risico voor rekening van appellant dient te blijven, zodat hij voor een tegemoetkoming in planschade van € 3.600 in aanmerking komt.

Appellant voert aan dat de door het college in navolging van Ten Have toegepaste korting van 50% onredelijk hoog is, omdat de helft van de waardedaling van 35% voor zijn rekening wordt gelaten. Ook is de hoogte van de korting onvoldoende gemotiveerd, aldus appellant.

#### **Rechtsvraag**

Wat is de omvang van het normaal maatschappelijk risico?

#### **Uitspraak**

Ten Have heeft geconcludeerd dat van schade redelijkerwijs 50% wegens het normaal maatschappelijk risico voor rekening van appellant dient te blijven. Voor de motivering van de hoogte van deze korting is slechts verwezen naar de conclusie dat de planologische ontwikkeling in de lijn van de verwachtingen lag. De korting van 50% komt neer op het



hanteren van een drempel van iets meer dan 17% van de waarde van het perceel op de peildatum voor de planologische wijziging. Een dergelijke drempel is zeer hoog voor een geval van directe planschade, zoals hier aan de orde, mede gelet op de omstandigheid dat de wetgever voor directe planschade geen forfaitaire drempel heeft gesteld. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 17 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1293. Anders dan de rechtbank, is de Afdeling dan ook van oordeel dat het college het advies van Ten Have in zoverre niet aan zijn besluitvorming ten grondslag heeft kunnen leggen.

---

**Instantie:** Raad van State

**Datum uitspraak:** 18-07-2018

**ECLI:** ECLI:NL:RVS:2018:2420

**Zaaknummer:** 201704373/1/A2

**Wetsartikelen:** 6.2 Wro

## RECHTSPRAAK

### **Roosendaal/planschade**

#### ***Planschade uit te werken bestemming. Bouwverbod en gebruik.***

##### **Casus**

Appellante is eigenaresse van twee percelen met bedrijfsgebouwen te Roosendaal. De onroerende zaak was onder het oude bestemmingsplan voor bedrijfsdoeleinden bestemd. Appellante heeft verzocht om een tegemoetkoming in planschade in verband met het bestemmingsplan Spoorhaven, eerste fase, waarin de onroerende zaak een uit te werken bestemming voor een woongebied heeft gekregen. Volgens appellante heeft dit tot een schade in de vorm van vermindering van de waarde van de onroerende zaak van € 2.400.000 geleid. Daartoe heeft zij aangevoerd dat de bedrijfsgebouwen door uitstel van de uitwerking van de nieuwe bestemming leeg staan, dat de opbrengst van de bedrijfsgebouwen momenteel nihil is, dat verkoop van de onroerende zaak als gevolg van de huidige marktomstandigheden onmogelijk is en dat het realiseren van nieuwbouw onder de oude bestemming mogelijk en rendabel was geweest.

De rechtbank heeft overwogen dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat eerst na het onherroepelijk worden van het uitwerkingsplan kan worden beoordeeld of sprake is van een planologisch nadeliger situatie. Naar het oordeel van de rechtbank heeft het college de aanvraag om een tegemoetkoming in planschade als gevolg van het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan terecht afgewezen.

##### **Rechtsvraag**

Vloeit de gestelde schade voort uit een in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro genoemde oorzaak?

##### **Uitspraak**

Bij uitspraak van 24 september 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3484) heeft de Afdeling overwogen dat uit de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 6.1, zesde lid, van de Wro (*Kamerstukken II* 2011-2012, 33135, 3, p. 13-14 en 44-45) valt af te leiden dat de wetgever heeft

beoogd dat een uit te werken bestemming niet in de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime mag worden betrokken en geen grond voor een vergoeding van planschade is, zolang geen uitwerkingsplan is vastgesteld en in werking getreden. Zie ook de uitspraak van de Afdeling van 8 februari 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:326). Het voorgaande betekent dat de rechtbank met juistheid heeft overwogen dat het college de uitwerkingsplicht en de uitwerkingsregels van artikel 10, lid 10.2, van de planregels terecht niet in de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime heeft betrokken. Het voorgaande betekent echter niet dat het bouwverbod van artikel 10, lid 10.3, van de planregels niet in de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime mag worden betrokken. Dit bouwverbod is geen bepaling als bedoeld in artikel 3.3, artikel 3.6, eerste lid, of artikel 3.38, derde of vierde lid, van de Wro en derhalve geen bepaling van een bestemmingsplan die in artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onderdeel a, van de Wro is uitgezonderd. In het nieuwe bestemmingsplan is voorts niet geregeld dat van het bouwverbod van artikel 10, lid 10.3, bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, zodat artikel 6.1, zesde lid, van de Wro, waarin is verwezen naar artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van die wet, niet op schade ten gevolge van deze bepaling van toepassing is. Uit voormelde jurisprudentie van de Afdeling volgt evenmin dat het wegbestemmen van het gebruik voor bedrijfsdoeleinden niet in de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime mag worden betrokken. Voor zover appellante door het wegbestemmen van dat gebruik schade lijdt, dient die schade aan het nieuwe bestemmingsplan te worden toegerekend.

---

**Instantie:** Raad van State

**Datum uitspraak:** 11-07-2018

**ECLI:** ECLI:NL:RVS:2018:2298

**Zaaknummer:** 201701243/1/A2

**Wetsartikelen:** 6.1 Wro