

Nieuwsbrief STAB OGR Updates - Nummer 12, 2019

Nummer 12, 2019

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:2019:1668](#) 22-05-2019

Breda/bestemmingsplan 'Ruitersbos, Burgemeester Kerstenslaan 20'

[Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ECLI:NL:RVS:2019:1434](#)

01-05-2019

Westerveld/planschade

RECHTSPRAAK

Westerveld/planschade

***Drempel normaal maatschappelijk risico. Inbreidingslocatie.
Ruimtelijke structuur.***

Casus

In zes aanvragen is gesteld dat planschade is geleden als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Woningbouwlocatie Lindenlaan Uffelte' op 25 juni 2015. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 22 woningen mogelijk op de gronden, direct grenzend aan de achtertuinen van de vijf aan de Lindenlaan gelegen woningen. Op grond van het daarvoor geldende bestemmingsplan 'Uffelte 2009' rustte op die gronden de bestemming 'Agrarische doeleinden'.

De gemeente Westerveld heeft met appellante een planschadeovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) gesloten.

Het college heeft over de op de aanvragen te nemen besluiten advies gevraagd aan Anteagroup. Anteagroup heeft in een advies van 10 maart 2016 geconcludeerd dat de zes aanvragers door het nieuwe bestemmingsplan in een planologisch nadeliger situatie zijn komen te verkeren, zowel wat betreft de gebruiks- als de bebouwingsmogelijkheden.

Appellante betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat Anteagroup het normaal maatschappelijk risico te laag heeft vastgesteld.

In dit kader voert zij allereerst aan dat het hier, anders dan waar Anteagroup van uit is gegaan, een inbreidingslocatie betreft, hetgeen ook blijkt uit de toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan. Bovendien heeft Anteagroup zich ten onrechte op het standpunt gesteld dat de ontwikkeling niet past binnen de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving. De gehele omgeving wordt immers gekenmerkt door grondgebonden woningbouw. Ook verderop aan de Lindenlaan zijn woningen te vinden waarvan de tuinen pal aan elkaar grenzen en waarvan de bebouwingspatronen niet afwijken van de huidige bebouwing. Anders dan de rechtbank heeft overwogen staat ook de omvang van de ontwikkeling er niet aan in de weg dat deze past in de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving. Voor de kern Uffelte betreft

het namelijk slechts een beperkte uitbreiding met woningen.

Voorts wijst appellante erop dat voor zover er al sprake zou zijn van het niet geheel, maar slechts deels passen in de bestaande ruimtelijke structuur, dit al zou moeten leiden tot een verhoging van het normaal maatschappelijk risico.

Rechtsvraag

Wat is de omvang van het normaal maatschappelijk risico?

Uitspraak

De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro 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 als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die 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 die 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 in een reeks van jaren gevoerde planologische 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 de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Vergelijk de overzichtsuitspraak planschade van de Afdeling van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582, onder 5.9 en 5.10.

Zoals de Afdeling ook eerder heeft overwogen (onder meer in de uitspraak van 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4668), is de vaststelling van de omvang van het normaal maatschappelijk risico in de eerste plaats aan het bestuursorgaan, dat daarbij beoordelingsruimte toekomt. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren. Indien de beroepsgronden daartoe aanleiding geven, toetst de rechter deze motivering en kan hij, indien de gegeven motivering niet volstaat, de omvang van het normale maatschappelijk risico zelf vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (onder meer de uitspraak van 2 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:530), is bij waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling, zoals woningbouw op een inbreidingslocatie van een bestaande woonkern, waarbij die woningbouw in de lijn der verwachtingen lag, een

waardevermindering tot vijf procent 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 vijf procent van de waarde van de onroerende zaak in deze categorie gevallen in beginsel tot het normale maatschappelijke risico van de aanvrager behoort.

Zoals de Afdeling verder eerder heeft overwogen (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 8 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2620), bestaat in de omstandigheid dat het plangebied geen zuivere inbreidingslocatie is, maar tevens de kenmerken van een uitbreidingslocatie vertoont, geen aanleiding om deze jurisprudentie niet toe te passen. Anteagroup heeft in haar advies van 10 maart 2016 uiteengezet dat de toevoeging van woningbouw aan een woonkern zoals Uffelte een normale maatschappelijke ontwikkeling betreft. Gelet op de daarmee samenhangende criteria kan voor de toevoeging van enkele woningen aan de Lindenlaan, in het bestaande lint, geoordeeld worden dat deze als een normale, passende ontwikkeling te beschouwen is. De eventuele aanvullende waardedaling als gevolg van die nieuwe bebouwing aan de Lindenlaan zou dan ook tot het normaal maatschappelijk risico gerekend moeten worden. Ten aanzien van de ontwikkeling van de gronden gelegen aan de achterzijde van de woningen aan de Lindenlaan, kan worden geconcludeerd dat is voldaan aan het criterium dat deze ontwikkeling past binnen het gevoerde planologische beleid. Volgens Anteagroup is evenwel niet aan de andere door de Afdeling geformuleerde criteria voldaan, nu de ontwikkeling niet past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving, deze op korte afstand van de perceelgrens aan de achterzijde kan worden gerealiseerd en nu de ontwikkeling ingrijpend van aard en het nadeel matig tot zwaar is. Dit betekent dat de ontwikkeling in zoverre niet beschouwd kan worden als een normale ontwikkeling die in de lijn der verwachting lag. Nu de waardedaling van de woningen in overwegende mate is toe te schrijven aan de zeer relevante wijziging van het woon- en leefklimaat en de situeringswaarde aan de achterzijde van de woningen aan de Lindenlaan, bestaat volgens Anteagroup uiteindelijk geen reden om een hoger normaal maatschappelijk risico dan 2% te hanteren.

Uit het advies van Anteagroup volgt dat zij voor de vaststelling van de hoogte van het normaal maatschappelijk risico aansluiting heeft gezocht bij de hiervoor onder 8.2 vermelde criteria. Dit laat onverlet dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het college deze vaststelling onder verwijzing naar dit advies naar behoren heeft gemotiveerd. Zoals Anteagroup zelf terecht in haar advies van 10 maart 2016 uiteen heeft gezet, betreft woningbouw in een woonkern als Uffelte in beginsel een normale maatschappelijke ontwikkeling en past deze ontwikkeling binnen het door de gemeente gevoerde beleid. Dat betekent dat de ontwikkeling in ieder geval deels in de lijn der verwachting lag. Reeds hierom

kan de conclusie dat geen aanleiding bestaat een hoger normaal maatschappelijk risico dan het wettelijk minimumforfait van 2% aan te nemen, gelet op de hiervoor uiteengezette jurisprudentie, geen stand houden.

Het betoog van appellante slaagt.

Instantie: Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Datum uitspraak: 01-05-2019

ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:1434

Zaaknummer: 201802854/1/A2

Wetsartikelen: 6.2 Wro

RECHTSPRAAK

Breda/bestemmingsplan ‘Ruitersbos, Burgemeester Kerstenslaan 20’

Uitbreiding hotel. Stedelijk ontwikkelingsproject. Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Meenemen van harde plancapaciteit.

Het plan voorziet in de uitbreiding van een bestaand hotel met 53 kamers en van een bestaand parkeerterrein met een smalle strook grond. Gezien de omvang van die uitbreiding, mede afgezet tegen de oppervlakten en aantallen die worden genoemd in categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r. ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat met het plan wordt voorzien in uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom I van categorie 11.2, onderdeel D, van de bijlage bij het Besluit m.e.r.

Bij het inzichtelijk maken van de behoefte aan een ontwikkeling, dient rekening te worden gehouden met de zogenoemde harde plancapaciteit. Onder harde plancapaciteit wordt verstaan het aanbod van – in dit geval – hotelkamers dat volgt uit onherroepelijke planologische besluiten, ook als dat aanbod feitelijk (nog) niet is gerealiseerd. De raad heeft bij de vaststelling van het aanbod aan hotelkamers geen rekening gehouden met initiatieven die in onherroepelijke planologische besluiten mogelijk waren gemaakt, maar waarvan de raad de kans op realisering op minder dan 75% inschatte. Volgens de Afdeling had de raad echter het gehele aanbod aan hotelkamers dat ten tijde van het bestreden besluit in onherroepelijke planologische besluitvorming mogelijk was gemaakt als harde plancapaciteit in de behoefteraming moeten betrekken.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 22-05-2019

ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:1668

Zaaknummer: 201707275/1/R2

Wetsartikelen: 3.1.6 lid 2 Bro