

Nieuwsbrief STAB OGR Updates - Nummer 14, 2019

Nummer 14, 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

Rechtbank

[Rechtbank Zeeland-West-Brabant, ECLI:NL:RBZWB:2019:648](#) 11-02-2019

Vrouwenpolder/planschade

Raad van State

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2019:2012](#) 26-06-2019

Maasdriel/handhaving

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2019:1990](#) 26-06-2019

Reusel-De Mierden/omgevingsvergunning verlengen stal

[Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ECLI:NL:RVS:2019:1992](#)

26-06-2019

Lansingerland/planschade

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

26-06-2019

Amersfoort/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2019:1947](#) 19-06-2019

Hoeksche Waard/bestemmingsplan 'Windpark Oude Maas'

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2019:1888](#) 12-06-2019

Breda/bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 2013'

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2019:1892](#) 12-06-2019

Gemert-Bakel/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2019:1889](#) 12-06-2019

Gemert-Bakel/planschade

[Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ECLI:NL:RVS:2019:1884](#)

12-06-2019

A44/nadeelcompensatie

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2019:1838](#) 05-06-2019

Apeldoorn/bestuursdwang

RECHTSPRAAK

Amersfoort/planschade

Planvergelijking. Kennelijke verschrijving. Bedoeling planwetgever.

Casus

Partijen zijn verdeeld over de maximale invulling onder het oude planologische regime zoals neergelegd in het uitwerkingsplan. Zij leggen artikel 2, eerste lid, van de voorschriften van het uitwerkingsplan en de verwijzing hierin naar twee staten van bedrijfsactiviteiten verschillend uit.

De vennootschap betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat een supermarkt onder het regime van het uitwerkingsplan niet was toegestaan. Volgens de vennootschap heeft de rechtbank ten onrechte overwogen dat de verwijzing in het voorschrift naar 'De Wieken Vinkenhoeve, wijzigingsplan, Staat van Bedrijfsactiviteiten, 2004' een kennelijke verschrijving is.

De vennootschap betoogt verder dat de rechtbank ten onrechte de bedoeling van de planwetgever in haar oordeel heeft betrokken.

Tot slot betoogt de vennootschap dat als een planvoorschrift zoveel onduidelijkheden bevat, de rechtszekerheid met zich brengt dat dit haar niet mag worden tegengeworpen.

Rechtsvraag

Het geschil in hoger beroep betreft de vraag naar hetgeen onder de werking van het uitwerkingsplan was toegestaan.

Uitspraak

Met de rechtbank is de Afdeling van oordeel dat de verwijzing in het voorschrift naar 'De Wieken-Vinkenhoeve, wijzigingsplan, Staat van Bedrijfsactiviteiten, 2004' een verschrijving bevat. De rechtbank heeft voorts terecht overwogen dat het voorschrift een innerlijke tegenstrijdigheid bevat.

Met het betoog dat de rechtszekerheid met zich brengt dat het onduidelijke voorschrift de vennootschap niet mag worden tegengeworpen, gaat de vennootschap voorbij aan de betekenis die onder omstandigheden aan de toelichting van een ruimtelijk plan mag worden gehecht. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, kan aan de bedoeling van de planwetgever alleen worden toegekomen, als de bestemming en de bijbehorende planregels onduidelijk zijn. Indien de bestemming en de regels waaraan moet worden getoetst op zichzelf noch in samenhang duidelijk zijn, heeft de niet bindende toelichting in zoverre betekenis, dat deze over de bedoeling van de planwetgever meer inzicht kan geven.

Deze zaak is niet op één lijn te stellen met de zaak waarop de door de vennootschap aangehaalde uitspraak van de Afdeling van 18 februari 2009, ECLI:NL:RVS:2009:BH3227, betrekking had. In die zaak werd geoordeeld dat de tekst van het betreffende planvoorschrift duidelijk was en niet voor meerdere uitleg vatbaar. In deze zaak is de tekst van het voorschrift echter op zichzelf noch in samenhang met de bestemming duidelijk. Het voorschrift verwijst, letterlijk genomen, naar een niet bestaand wijzigingsplan en is bovendien innerlijk tegenstrijdig. De rechtbank heeft bij de uitleg van het voorschrift dan ook terecht rekening gehouden met de toelichting bij het uitwerkingsplan, de toelichting bij beide wijzigingsplannen en de bedoeling van de planwetgever die daaruit blijkt.

Instantie: Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Datum uitspraak: 26-06-2019

ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:2019

Zaaknummer: 201810143/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Reusel-De Mierden/omgevingsvergunning verlengen stal

***Stalderingsregeling. Verordening ruimte Noord-Brabant.
Stalderingsbewijs. Brabantse Zorgvuldigheidsscore Veehouderij.
Cumulatieve geurhinder. Rendement luchtwassers.***

Het college heeft toetsing van de aanvraag van vergunninghouder aan de stalderingsregeling in de Verordening ruimte Noord-Brabant op onjuiste gronden achterwege gelaten.

Anders dan in het geval van een bouwaanvraag voor een bouwplan dat in overeenstemming is met een bestemmingsplan, leidt de omstandigheid dat een met het bestemmingsplan strijdige activiteit, waarop de aanvraag betrekking heeft, in overeenstemming is met een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 van de Wro, er niet toe dat zonder meer aanspraak bestaat op het mogen uitvoeren van deze activiteit.

Naar het oordeel van de Afdeling brengt een redelijke uitleg van de verordening met zich dat deze bepalingen geen ruimte bieden om het overgelegd worden van een stalderingsbewijs als voorschrift aan een omgevingsvergunning voor de activiteiten afwijken van het bestemmingsplan of bouwen te verbinden.

De Wgv ziet uitsluitend op de geurhinder die door de veehouderij zelf wordt veroorzaakt (oftewel de voorgrondbelasting), terwijl de regeling in de verordening uitsluitend ziet op de cumulatieve geurhinder (oftewel de achtergrondbelasting). De enkele omstandigheid dat (voormalige) agrarische bedrijfswoningen moeten worden aangemerkt als geurgevoelige objecten in de zin van de Wgv maakt dan ook niet dat het college ertoe gehouden is om deze ook als geurgevoelige objecten in de zin van de verordening aan te merken.

Het college is er ten onrechte van uitgegaan dat het bij de beoordeling van de cumulatieve geurbelasting gebonden was aan de Rgv en de daarin opgenomen geuremissiefactoren. De Rgv is niet rechtstreeks van toepassing op een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan.

Zoals ook volgt uit de uitspraak van de Afdeling van 28 november 2018

(ECLI:NL:RVS:2018:3885), hadden het door appellanten bedoelde rapport van de Wageningen University & Research en de brief van de staatssecretaris van Infrastructuur en Waterstaat, die inmiddels hebben geleid tot aanpassing van de geuremissiefactoren in de Rgv, het college aanleiding moeten geven om te motiveren van welk rendement bij de beoordeling van de cumulatieve geurbelasting wordt uitgegaan.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 26-06-2019

ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:1990

Zaaknummer: 201805270/1/A1

Wetsartikelen: 3:2 Awb, 3:46 Awb, 2.12 lid 1 aanhef en onderdeel a en onder 3° Wabo en 4.1 Wro

RECHTSPRAAK

Maasdriel/handhaving

Overlast door houtkachels. Overmatige hinder. Geen verplichting om beleid vast te stellen. Gelders geurbeleid.

Zoals de rechtbank terecht heeft overwogen, vloeit uit artikel 7.22 van het Bouwbesluit niet voort wanneer sprake is van overmatige hinder. Het is aan het college om dit vast te stellen. Anders dan appellant stelt, komt het college die beoordelingsruimte toe. Uit de nota van toelichting bij artikel 7.22 van het Bouwbesluit volgt dat het een restbepaling betreft die door het bevoegd gezag kan worden toegepast, indien naar zijn oordeel optreden tegen het gebruik noodzakelijk is en meer specifieke bepalingen geen soelaas bieden. Anders dan appellant stelt, is het college niet gehouden om beleid vast te stellen waarin is bepaald wanneer sprake is van overmatige hinder. De rechtbank heeft terecht overwogen dat het college voor de beoordeling of sprake is van overmatige hinder ook niet gehouden was om aansluiting te zoeken bij het Gelders geurbeleid. Zoals het college heeft toegelicht, is dit beleid geschreven voor bedrijven en daarom niet toepasbaar met betrekking tot het vaststellen van geuroverlast bij particulieren.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 26-06-2019

ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:2012

Zaaknummer: 201805926/1/A1

Wetsartikelen: 7.22 Bouwbesluit

RECHTSPRAAK

Hoeksche Waard/bestemmingsplan ‘Windpark Oude Maas’

Windpark. Natuurgebied. WNB. Relativiteitsvereiste inzake beroep buurgemeente.

Voor zover het college van burgemeester en wethouders en de raad van de gemeente Barendrecht zich beroepen op natuurbelangen als aan hen toevertrouwde belangen, is de Afdeling van oordeel dat de bescherming van buiten het eigen gemeentelijke grondgebied gelegen natuurgebieden tegen gevolgen van besluiten van andere bestuursorganen niet een belang is dat aan het college van burgemeester en wethouders en/of de raad van de gemeente Barendrecht is toevertrouwd.

Voor zover het college van burgemeester en wethouders en de raad van de gemeente Barendrecht opkomen voor de beleving van de betrokken natuurgebieden door hun inwoners, stelt de Afdeling vast dat in het kader van de ruimtelijke ordening van het grondgebied van de gemeente Barendrecht aan het college van burgemeester en wethouders en de raad van de gemeente Barendrecht mede is toevertrouwd het belang van het behoud van een goede kwaliteit van de leefomgeving van inwoners, welk belang verweven kan zijn met het algemene belang dat de WNB beoogt te beschermen. Dit belang wordt echter niet geraakt door de gestelde effecten van het windpark op beschermde natuurgebieden. Gezien de afstand en ligging van het Natura 2000-gebied ‘Oudeland van Strijen’ of het relevante deel van het NNN ten opzichte van het grondgebied van de gemeente Barendrecht is de Afdeling van oordeel dat deze gebieden geen deel uitmaken van de leefomgeving van de inwoners van Barendrecht.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 19-06-2019

ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:1947

Zaaknummer: 201708737/1/R3

Wetsartikelen: 3.30 Wro

RECHTSPRAAK

Lansingerland/planschade

Invulling normaal maatschappelijk risico. Directe planschade.

Casus

PG heeft op 29 augustus 2008 de eigendom van het perceel aan de Bergweg-Zuid 90 te Bergschenhoek verworven. Op 5 juli 2012 heeft de gemeenteraad van Lansingerland het bestemmingsplan 'Geluidszones Rotterdam The Hague Airport' vastgesteld, waardoor het perceel vrijwel geheel binnen de geluidcontour van 35 Kosteneenheden is komen te liggen. Het oprichten van geluidgevoelige gebouwen of objecten op binnen die geluidcontour gelegen gronden niet is toegestaan.

De Afdeling heeft de StAB verzocht de schade, bestaande uit de waardevermindering van het perceel die het nieuwe bestemmingsplan heeft veroorzaakt, te laten vaststellen. De STAB heeft geconstateerd dat de vergroting van geluidcontouren ten behoeve van de groei mogelijkheden van een bestaande regionale luchthaven op zichzelf een normale maatschappelijke ontwikkeling is. Niettemin doet zich de bijzondere omstandigheid voor dat de ontwikkeling, die heeft geleid tot de verruiming van de geluidcontour, op zichzelf niet hoefde te leiden tot sanering van de bestaande geluidgevoelige bebouwing op het perceel. Op grond van de planregels van het nieuwe bestemmingsplan is alleen nieuwbouw op het grootste deel van het perceel uitgesloten. Uit de uitspraak van de Afdeling van 12 augustus 2015 blijkt dat het college heeft nagelaten de beginselaanvraag voor het bouwplan voor een nieuw verpleeghuis te beoordelen. Voorts is in deze uitspraak overwogen dat het college PG lange tijd – ten onrechte – heeft voorgehouden dat het toepassing kan geven aan het overgangsrecht, waardoor PG ervan uit is gegaan dat oprichting van bebouwing ook onder het nieuwe bestemmingsplan mogelijk zou zijn. Bij een juiste gang van zaken had de eigenaar van het perceel in ieder geval redelijkerwijs mogen verwachten dat het gehele bouwvlak voor bebouwing conform de bestemming gebruikt had kunnen worden. Het handelen of nalaten van het college lag in dat opzicht niet in de lijn der verwachtingen. Deze bijzondere omstandigheid zorgt er in dit geval voor dat de combinatie van de ontwikkeling en de daaruit voortvloeiende beperking in de bouw mogelijkheden voor de eigenaar van de onroerende zaak niet in de lijn der verwachtingen lag.

Rechtsvraag

Is de StAB ten onrechte tot de conclusie is gekomen dat de door PG geleden schade niet gedeeltelijk onder het normale maatschappelijke risico valt?

Uitspraak

Dat, zoals de StAB heeft uiteengezet, het college heeft nagelaten de beginselaanvraag voor het bouwplan voor een nieuw verpleeghuis te beoordelen en PG lange tijd – ten onrechte – heeft voorgehouden dat oprichting van bebouwing ook onder het nieuwe bestemmingsplan nog mogelijk zou zijn, is, zoals het college terecht betoogt, van belang voor het antwoord op de vraag of PG het risico op het vervallen van de haar onder het oude planologische regime nog ter beschikking staande bouwmogelijkheden van het perceel passief heeft aanvaard, maar niet voor het antwoord op de vraag of en zo ja, in hoeverre de schade binnen het normale maatschappelijke risico valt. Dat de voor PG nadelige planologische ontwikkeling ten tijde van de aankoop van het perceel niet voorzienbaar was, laat onverlet dat schade als gevolg van die ontwikkeling geheel of gedeeltelijk binnen het normale maatschappelijke risico valt, indien en voor zover de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag. De StAB heeft ten onrechte betekenis toegekend aan het handelen of nalaten van het college in de periode van 11 januari 2012 tot 5 juli 2012.

Niet in geschil is dat, zoals in het verslag van de StAB van 20 juli 2018 is uiteengezet, de vergroting van geluidcontouren ten behoeve van de groeimogelijkheden van een bestaande regionale luchthaven op zichzelf een normale maatschappelijke ontwikkeling is en dat de verruiming van de geluidcontouren van Rotterdam The Hague Airport past in de ruimtelijke structuur van het gebied ten noorden van Rotterdam en in het gedurende een reeks van jaren gevoerde planologische beleid met betrekking tot deze luchthaven. Dat neemt niet weg dat die ontwikkeling op zichzelf niet hoeft te leiden tot het vervallen van de mogelijkheid om nieuwbouw op het perceel op te richten. Dit onderdeel van de planologische verandering lag niet zonder meer in de lijn der verwachtingen. Daarnaast is de schade, bestaande uit de vermindering van de waarde van het perceel, onevenredig in verhouding tot die waarde. Dat brengt met zich dat de schade niet volledig voor rekening van PG komt.

Instantie: Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Datum uitspraak: 26-06-2019

ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:1992

Zaaknummer: 201607516/2/A2

Wetsartikelen: 6.2 Wro

RECHTSPRAAK

A44/nadeelcompensatie

Normaal maatschappelijk risico. Ontwikkeling niet passend in structuur van de omgeving wegens afbraak woningen.

Casus

Appellant is eigenaar van een half-vrijstaande woning met bijgebouwen, erf en ondergrond aan de [locatie] te Valkenburg. Appellant heeft verzocht om vergoeding van schade als gevolg van de verbreding van de A44 en van de brug over de Oude Rijn. Hij stelt dat zijn woning € 200.000 tot € 250.000 in waarde is gedaald.

In bezwaar heeft appellant aangevoerd dat hantering van een drempel van 5% niet in de rede ligt. Daarbij wijst hij op de structuur van de omgeving ten westen van de A44, die wordt gedomineerd door woningen in lintbebouwing langs de Voorschoterweg. Dat de verbreding van de A44 niet als passend in de structuur van de omgeving kan worden aangemerkt, blijkt uit het feit dat voor de realisering van de verbreding van A44/brug kavels met woningen zijn aangekocht en geamoveerd.

Rechtsvraag

Past de ontwikkeling in de structuur van de omgeving? Kon een drempel van 5% worden toegepast voor het normaal maatschappelijk risico?

Uitspraak

Appellant heeft naar het oordeel van de Afdeling terecht aangevoerd dat de ontwikkeling naar haar aard en omvang niet geheel in de structuur van de omgeving past. Meerdere woningen die onderdeel vormden van de lintbebouwing tussen de Oude Rijn en de Voorschoterweg in de nabijheid van zijn woning moesten worden afgebroken voor de uitvoering van het Tracébesluit. Het door de minister ter zitting ingenomen standpunt dat het verwijderen van bouwwerken ten behoeve van de uitbreiding van snelwegen gebruikelijk is, is onvoldoende om in dit geval de afbraak van de vijf woningen die een onderdeel van de lintbebouwing vormden binnen een straal van 80 meter, niet als een wijziging van de structuur van de

omgeving te beschouwen.

(...)

De planologische ontwikkeling in het plangebied is een normale maatschappelijke ontwikkeling die past in het gedurende een reeks van jaren gevoerde ruimtelijke beleid en, voor zover het gaat om uitbreiding van een bestaande snelweg, in de ruimtelijke structuur van de omgeving. Indien niet een deel van de lintbebouwing ten behoeve van de snelweg verwijderd had hoeven worden, had de ontwikkeling geheel in de lijn der verwachtingen gelegen en had dat, gelet op de jurisprudentie van de Afdeling, kunnen leiden tot het hanteren van een aftrek van 5% van de waarde van de woning onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade. De minister heeft echter niet aannemelijk gemaakt dat de uitbreiding van de snelweg geheel in de ruimtelijke structuur van de omgeving past. De Afdeling ziet daarin aanleiding voor het hanteren van een aftrek van 4% van de waarde van de woning onmiddellijk voorafgaand aan de inwerkingtreding van het Tracébesluit.

Instantie: Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Datum uitspraak: 12-06-2019

ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:1884

Zaaknummer: 201808192/1/A2

Wetsartikelen: 6.2 Wro en Tracéwet

RECHTSPRAAK

Gemert-Bakel/planschade

Vaststellen normaal maatschappelijk risico.

Casus

Appellante exploiteert een betoncentrale, gelegen aan [locatie 1] te Milheeze. Zij heeft een overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6:4a van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro).

Belanghebbende is in het jaar 1984 eigenaar geworden van een perceel met woning gelegen aan [locatie 2]. Hij is ook eigenaar van een daarachter gelegen, nadien aangekocht perceel.

Op 9 maart 2015 heeft hij verzocht om een tegemoetkoming in planschade, die hij stelt te hebben geleden door de inwerkingtreding van ‘Stedelijke Gebieden Gemert-Bakel - herziening oktober 2010 Deelplan 6’ (hierna: Deelplan 6). Dit plan, dat op initiatief van appellante is vastgesteld door de raad van de gemeente Gemert-Bakel op 15 december 2010, voorziet onder meer in een uitbreiding van het plandeel met de bestemming ‘Bedrijf-BTC’, op gronden gelegen ten noordoosten van de percelen van belanghebbende, ten behoeve van een uitbreiding en herstructurering van de betoncentrale. Daarnaast maakt het de bouw van twee vrijstaande woningen binnen de bestemming ‘Wonen-W’ op gronden ten noorden van de percelen van belanghebbende mogelijk. Belanghebbende stelt onder meer dat daardoor de overlast is toegenomen en dat zijn privacy is aangetast.

Rechtsvraag

Mocht het college ten aanzien van de bouw van de twee vrijstaande woningen een normaal maatschappelijk risico van 2% hanteren?

Uitspraak

De gronden, waarop de twee nieuwe vrijstaande woningen zijn voorzien, zijn gelegen aan de achterzijde (noordzijde) van de percelen van belanghebbende en worden ontsloten aan de Kreijtenberg, tegenover een bestaande woning.

Gelet op de schaarse bebouwing langs de Kreijtenberg en de concentratie van de bebouwing langs 'Hof', ten zuiden van 'Hof' en in het oostelijke deel van Milheeze en het feit dat de gronden aan de rand van het dorp, in het westelijk deel van Milheeze zijn gelegen in een voormalig agrarisch gebied, betreft de locatie noch een zuivere inbreidingslocatie noch een inbreidingslocatie met kenmerken van een uitbreidingslocatie. Naar het oordeel van de Afdeling gaat het hier grotendeels om een uitbreidingslocatie, waarbij de woningbouw aan de achterzijde van 'Hof' wordt uitgebreid langs de Kreijtenberg. Het voorgaande betekent dat de jurisprudentie zoals weergegeven onder 14.4 op het onderhavige geval niet onverkort van toepassing is en dat een normaal maatschappelijk risico van 5% te hoog is. Zie ook de uitspraak van 1 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1434.

Zoals hiervoor is weergegeven, betreft woningbouw in een woonkern als Milheeze in beginsel een normale maatschappelijke ontwikkeling en past de ontwikkeling, althans in ieder geval gedeeltelijk, binnen het door de gemeente gevoerde beleid. Nu de locatie voor een groot deel een uitbreidingslocatie betreft die voorheen een agrarische bestemming had, lag het evenwel niet in de lijn van de verwachtingen dat de ontwikkeling juist op die gronden zou plaatsvinden. Gelet verder op de lage bebouwingsdichtheid rondom de gronden, de relatief beperkte omvang van de bestaande bebouwing aan de Kreijtenberg en de relatief geringe afstand van de vrijstaande woningen tot aan [locatie 2] en [locatie 3], past het mogelijk maken van twee vrijstaande woningen op de gronden ten noorden van belanghebbende naar het oordeel van de Afdeling niet binnen de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving.

Nu de ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, die in ieder geval ten dele binnen het door de gemeente gevoerde beleid en wat betreft haar aard in de ruimtelijke structuur past, maar deze ontwikkeling wat betreft de locatie, de omvang en de afstand tot de achterperceelgrenzen van de woningen aan het Hof niet in de lijn van de verwachtingen lag, acht de Afdeling in dit geval een normaal maatschappelijk risico van 3% ten aanzien van de bouw van de twee vrijstaande woningen, aangewezen.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 12-06-2019

ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:1892

Zaaknummer: 201804857/1/A2

Wetsartikelen: 6.2 Wro

RECHTSPRAAK

Gemert-Bakel/planschade

Huurwaardeverlaging. Huurwaardekapitalisatiemethode. Inkomensschade verdisonteerd in vermogensschade.

Casus

Appellant is eigenaar van een gebouw met daarin appartementen, gelegen aan [locatie 1] en [locatie 2] en [locatie 3] te Handel (hierna: het object). Zij verhuurt deze appartementen.

Op 15 december 2015 heeft zij verzocht om een tegemoetkoming in planschade, die zij stelt te hebben geleden door de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'MFA Handel' (hierna: het nieuwe bestemmingsplan) op 28 augustus 2012. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om een multifunctionele accommodatie (MFA) op te richten ten zuiden van het object, dat ruimte biedt aan onder meer een brede school, een gymzaal, een café, een cafetaria met terras en appartementen op de eerste etage.

Appellant stelt zich op het standpunt dat (toekomstige) huurders daardoor onder meer worden geconfronteerd met toegenomen geluidsoverlast, een toename van stankoverlast en een vermindering van privacy. Verder heeft de massaliteit en uitstraling van het object een aantasting van het karakter van Handel tot gevolg. Daardoor verminderen de huuropbrengsten en is het object in waarde gedaald, aldus appellant.

Het college heeft een advies van Tog aan het besluit ten grondslag gelegd. Tog heeft in haar advies van 12 januari 2017 over de door haar gebruikte methode uiteengezet dat het object van appellant ten tijde van de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan bedrijfsmatig werd geëxploiteerd door de verhuur van appartementen. Daardoor is de huuropbrengst bepalend voor de marktwaarde van het object. Tog heeft daarom de waarde van het object bepaald door middel van de zogenoemde huurwaardekapitalisatiemethode, waarbij de markthuurwaarde wordt vermenigvuldigd met een kapitalisatiefactor. De hoogte van deze factor is mede afhankelijk van de verhuurbaarheid dan wel het leegstandrisico en de risico-opslag die wordt gehanteerd. Over de huurwaardeverlaging heeft Tog uiteengezet dat de planologische wijziging slechts in (zeer) beperkte mate leidt tot een aantasting van het woon-

en leefklimaat in en rond de appartementen. Daardoor is het object iets minder aantrekkelijk geworden. De planologische wijziging betekent een jaarlijkse huurverlaging van € 524. Daardoor bedraagt de totale huurwaarde van het object na de planologische wijziging € 46.000. De huurwaardeverlaging van € 524 staat volgens Tog in verhouding tot het geleden nadeel. Van de feitelijke huurwaardeverlaging van € 10.000, die appellant per 1 januari 2016 heeft doorgevoerd, mag volgens Tog niet worden uitgegaan. Deze huurwaardeverlaging doet geen recht aan het relatief geringe nadeel ten gevolge van de planologische wijziging en is bovendien niet marktconform, gelet op de gemiddelde huurprijs per vierkante meter in Handel. Bovendien is niet vast te stellen of er door appellant pogingen zijn ondernomen om het object op de markt aan te bieden om een hogere huurprijs te kunnen verkrijgen. Tog heeft over de kapitalisatiefactor uiteengezet dat bij verhuurde appartementen en woningen doorgaans een hogere kapitalisatiefactor wordt gehanteerd dan de factor 10 die bij onteigening gebruikelijk is. Bij de taxatie is in de situatie vóór de planologische wijziging uitgegaan van een kapitalisatiefactor van 18,7, omdat het object in dezelfde mate verhuurd kan worden als voorheen. De planologische wijziging heeft, naast een afgenomen aantrekkelijkheid van het pand, in zeer beperkte mate geleid tot een ander segment huurder. Een huurder uit dit segment wil en kan minder huur betalen en zal eerder kiezen voor een kortere huurovereenkomst met het daarbij behorende risico op tijdelijke leegstand, waardoor er vaker problemen kunnen komen met de betaling van de huur. Dit heeft, volgens het advies van Tog, geleid tot een lagere kapitalisatiefactor dan de factor die vóór de planologische wijziging wordt gehanteerd. Tog heeft tot slot in haar advies van 12 januari 2017 vermeld dat er geen aanleiding bestaat om een aanvullende inkomensschadevergoeding toe te kennen, omdat de inkomensschade al is verdisconteerd in de vermogensschade.

In het advies van 15 november 2017 heeft Tog te kennen gegeven dat zij haar methode, hiervoor beschreven, handhaaft. Zij heeft evenwel in haar gewijzigde conclusie ten aanzien van het nadeel, aanleiding gezien om een lagere kapitalisatiefactor in de nieuwe planologische situatie toe te passen van 18,2.

Rechtsvraag

Is de taxatie van Tog, die ten grondslag ligt aan het besluit van het college, voldoende onderbouwd gelet op het tegenadvies van appellant?

Uitspraak

Met het voorgaande heeft Tog inzichtelijk gemaakt waarop zij haar conclusie, dat de jaarlijkse huurverlaging € 524 bedraagt, heeft gebaseerd. Uit het advies van Tog blijkt dat dit komt doordat de planologische wijziging slechts in (zeer) beperkte mate leidt tot een aantasting van

het woon- en leefklimaat in en rond de appartementen, waardoor het object iets minder aantrekkelijk is geworden. De rechtbank heeft terecht deze conclusie, mede gelet op het hiervoor in 9.3 overwogene, niet onbegrijpelijk geacht. De rechtbank heeft in het advies van Langhout van 8 juni 2017 terecht geen aanknopingspunten gevonden voor het oordeel dat Tog de huurwaardeverlaging op een te laag bedrag heeft bepaald. De rechtbank heeft terecht overwogen dat tussen de feitelijke huurwaardeverlaging van € 10.000 voor het jaar 2016, waarnaar Langhout verwijst, en de huurwaardeverlaging van € 524, die door Tog is getaxeerd, weliswaar een groot verschil bestaat, maar dat daartegenover staat dat appellant niet aannemelijk heeft gemaakt welk deel van de feitelijke huurwaardeverlaging van € 10.000 aan de planologische wijziging kan worden toegerekend. Langhout heeft in het advies van 8 juni 2017 volstaan met de enkele vermelding dat 40% kan worden toegerekend aan de planologische wijziging. Ter zitting bij de Afdeling heeft hij gesteld dat dit percentage, gelet op de impact van de planologische wijziging, gerechtvaardigd is. Deze stelling kan, gelet op de conclusie van Tog, dat het nadeel relatief beperkt is, niet worden gevolgd. Daarnaast heeft appellant, onder verwijzing naar de adviezen van Langhout, de vermelding in het advies van Tog van 12 januari 2017, dat de huurwaardeverlaging van € 10.000, gelet op de gemiddelde prijs per vierkante meter niet marktconform is, niet weersproken.

Ter zitting heeft Langhout bevestigd dat de door Tog gebruikte methode voor het bepalen van de vermogensschade een gebruikelijke is. Verder is niet in geschil dat bij verhuur aan particulieren, zoals in geval van het object van appellant, een hogere kapitalisatiefactor moet worden gehanteerd dan in geval van onteigening, waarbij vaak een factor 10 wordt toegepast en dat in dit geval voor het bepalen van de waarde van het object in de oude planologische situatie een kapitalisatiefactor van 18,7 op zijn plaats is. Tog heeft evenwel de kapitalisatiefactor in de nieuwe planologische situatie bepaald op 18,2, terwijl Langhout deze heeft bepaald op 17,9. Gelet op het relatief kleine verschil tussen deze factoren en gelet op de conclusie van Tog, dat het door appellant geleden nadeel relatief gering is, heeft de rechtbank terecht in de taxatie van Langhout geen aanleiding gezien voor het oordeel dat de door Tog bepaalde kapitalisatiefactor in de nieuwe planologische situatie te hoog is.

Gelet op het voorgaande heeft de rechtbank terecht geen aanleiding gezien voor het oordeel dat het college niet mocht afgaan op het advies van Tog, waarin de vermogensschade voor appellant is getaxeerd op € 33.000.

De rechtbank heeft terecht overwogen dat de door appellant gestelde vermogensschade en inkomensschade voortkomen uit dezelfde bron. Zij heeft verder terecht overwogen dat het op de weg van appellant lag om haar stelling, dat zij, naast de door Tog getaxeerde waardedaling van het pand, inkomensschade heeft geleden, te onderbouwen. Appellant heeft dit niet gedaan. Haar enkele verwijzing naar de feitelijke huurwaardedaling is, gelet op het hiervoor in

9.6 overwogene, onvoldoende. Gelet hierop moet de door appellant geleden inkomensschade worden geacht te zijn verdisconteerd in de permanente vermogensschade. Het college heeft, onder verwijzing naar de adviezen van Tog, terecht geen aanleiding gezien voor de toekenning van een afzonderlijke inkomensschadevergoeding.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 12-06-2019

ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:1889

Zaaknummer: 201805710/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Vrouwenpolder/planschade

Peildatum voorzienbaarheid opeenvolgende aandeelhouders.

Casus

Eiseres exploiteert een themapark op de Oosterscheldekering. Op 10 november 2011 heeft de raad van de gemeente Veere het bestemmingsplan 'Neeltje Jans' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om in/op het themapark en in de (directe) nabijheid van het themapark maximaal negen windturbines te realiseren met een maximale ashoogte van 120 meter. Op 5 juni 2014 heeft eiseres een aanvraag ingediend voor planschadevergoeding. Eiseres heeft aangevoerd dat het college ten onrechte heeft aangenomen dat het windpark voorzienbaar was en dat er sprake was van actieve risicoaanvaarding. Eiseres stelt zich in dat verband op het standpunt dat het college van een onjuiste peildatum uit is gegaan voor de risicoaanvaarding.

Het college is uitgegaan van de peildatum 14 augustus 2008. In het kader van het bepalen van de voorzienbaarheid heeft de Stichting (in opdracht van het college) de opeenvolging van statutaire en handelsnamen van eiseres onderzocht. De startdatum van de onderneming is volgens de Stichting 1 januari 1995. Tot 1 april 1996 was de statutaire naam van de onderneming 'Delta Expo Beheer B.V. i.o.'. Daarna droeg de onderneming de statutaire naam 'Delta Expo Beheer B.V.' tot 6 oktober 2008. Op 16 oktober 2008 (laatste statutenwijziging) heeft de onderneming de statutaire naam 'Delta Park Neeltje Jans B.V.' gekregen. Op 14 augustus 2008 is Aspro Ocio S.A. uit Madrid enig aandeelhouder van de vennootschap geworden.

Rechtsvraag

Van welke peildatum moet worden uitgegaan voor het bepalen van de voorzienbaarheid?

Uitspraak

Eiseres stelt zich op het standpunt dat voor de risicoaanvaarding ten onrechte de datum van de aandelenoverdracht aan Aspro Ocio S.A. relevant is geacht. Eiseres heeft in dat kader een

beroep gedaan op de uitspraak van de ABRvS van 18 mei 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1349), waarin is overwogen dat bij de vraag of schade voor een rechtspersoon voorzienbaar is, in het algemeen geen rol speelt wie of welke (rechts)persoon aandeelhouder is van de juridische entiteit die verzocht heeft om schadevergoeding. Of schade voor een redelijk denkend persoon voorzienbaar was, is immers gekoppeld aan de vraag of dit voor de rechtspersoon die om schade heeft verzocht het geval is. Van belang is voorts – zo blijkt uit de uitspraak – dat een rechtspersoon een eigen en zelfstandige identiteit heeft, waaraan slechts kan worden voorbijgegaan indien daartoe bijzondere grond bestaat. De rechtbank volgt eiseres in haar standpunt. De rechtbank is niet gebleken van bijzondere omstandigheden op grond waarvan voorbij zou moeten worden gegaan aan het hiervoor vermelde uitgangspunt dat het moet gaan om de risico-aanvaarding van de rechtspersoon die om de schade heeft verzocht. Ook ziet de rechtbank geen reden anderszins om aan te nemen dat de rechtspersoon die om de schade heeft verzocht, Delta Park Neeltje Jans B.V., moet worden vereenzelvigd met de aandeelhouder, Aspro Ocio S.A. Het college is dus voor het beoordelen van de voorzienbaarheid ten onrechte uitgegaan van de datum van de aandelenoverdracht aan Aspro Ocio S.A., 14 augustus 2008.

Vervolgens is de vraag welke datum dan wél relevant is voor de beoordeling of de schadeoorzaak voorzienbaar was. Ook daarover verschillen partijen van standpunt. Ter zitting zijn drie relevante data besproken: 1 januari 1995 (startdatum onderneming), 19 maart 1996 (datum akte van oprichting) en 19 december 1985 (oprichting Stichting Delta Expo).

De rechtbank heeft kennis genomen van de oprichtingsaktes van de stichting en van de BV en van hetgeen ter zitting verder hierover naar voren is gebracht. Naar het oordeel van de rechtbank betreft de stichting een andere entiteit met een eigen doelstelling en kan deze daarom niet worden vereenzelvigd met de BV die in 1995 is opgericht. Voor het door eiseres ter zitting gestelde, dat er in 1996 slechts sprake is geweest van een wijziging van de rechtsvorm, maar dat de activiteiten in dezelfde vorm zijn voortgezet, vindt de rechtbank in de onderliggende stukken geen steun.

De rechtbank is van oordeel dat de startdatum van de onderneming, 1 januari 1995, moet worden aangemerkt als relevante peildatum voor het aannemen van risico-aanvaarding. De rechtbank beschouwt het moment van oprichting van de BV als moment waarop investeringsbeslissingen zijn genomen, en niet de formele datum van ondertekening van de akte van oprichting.

Instantie: Rechtbank Zeeland-West-Brabant

Datum uitspraak: 11-02-2019

ECLI: ECLI:NL:RBZWB:2019:648

Zaaknummer: BRE 17_5672

Wetsartikelen: 6.3 Wro

RECHTSPRAAK

Breda/bestemmingsplan ‘Buitengebied Zuid 2013’

Kwaliteitsverbetering van het landschap. Gebodsbepaling in planregels.

In de planregels is bepaald dat binnen twee jaar na het onherroepelijk in werking treden van het bestemmingsplan een kwaliteitsverbetering van het landschap moet worden gerealiseerd. Dit gebod verdraagt zich niet met het aan de Wro ten grondslag liggende uitgangspunt dat een bestemmingsplan grondgebruikers niet kan verplichten tot het zonder meer uitvoeren van wat in het bestemmingsplan is geregeld. Deze bepaling is in strijd met artikel 3.1, eerste lid, van de Wro vastgesteld.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 12-06-2019

ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:1888

Zaaknummer: 201706677/1/R2 en 201805784/1/R2

Wetsartikelen: 3.1 lid 1 Wro

RECHTSPRAAK

Apeldoorn/bestuursdwang

Vertrouwensbeginsel.

De Afdeling hanteert bij de bespreking van het betoog van het college over het beroep op het vertrouwensbeginsel het stappenplan zoals uiteengezet in de uitspraak van de Afdeling van 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1694. Bij de tweede stap moet de vraag worden beantwoord of die toezegging aan het bevoegde bestuursorgaan kan worden toegerekend. De tweede vraag wordt in dit geval ontkennend beantwoord. Beslissend voor het antwoord op die vraag is of de betrokkene op goede gronden mocht veronderstellen dat diegene die de toezegging heeft gedaan de opvatting van het bevoegde orgaan vertolkte. De Afdeling heeft in de eerder genoemde uitspraak overwogen dat toezegging van medewerkers die in zijn algemeenheid slechts algemene informatie behoren te verstrekken, zoals een baliemedewerker, evenwel niet aan het bevoegde orgaan kunnen worden toegerekend. Zo'n geval doet zich hier voor.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 05-06-2019

ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:1838

Zaaknummer: 201803473/1/A1

Wetsartikelen: 2.1 lid 1 aanhef en onderdeel c Wabo