

Nieuwsbrief STAB OGR Updates - Nummer 07, 2019

Nummer 7, 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:2019:811](#) 13-03-2019

Breda/nadeelcompensatie

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2019:776](#) 13-03-2019

Breda/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2019:764](#) 13-03-2019

Lochem/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2019:678](#) 06-03-2019

Groningen/nadeelcompensatie

RECHTSPRAAK

Lochem/planschade

Inbreiding of uitbreiding. Omvang normaal maatschappelijk risico.

Casus

Appellant is eigenaar van de vrijstaande woning met garage en tuin te Gorssel. Hij heeft bij het college een aanvraag ingediend om tegemoetkoming in planschade die hij heeft geleden als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Ketenbosweg 14/Dommerholtsweg Gorssel van 10 september 2012 en het bestemmingsplan Ketenbosweg Gorssel van 9 december 2013. Het eerste bestemmingsplan heeft het mogelijk gemaakt op een dicht bij de onroerende zaak gelegen terrein drie woningen op te richten. Het tweede bestemmingsplan heeft het mogelijk gemaakt op het terrein nog eens vijf woningen op te richten. Volgens appellant heeft deze planologische verandering tot een vermindering van de waarde van de onroerende zaak geleid.

LVG, initiatiefnemer van het bouwproject, heeft met de gemeente een overeenkomst gesloten, waarbij zij zich heeft verbonden eventuele door het college toe te kennen tegemoetkomingen in planschade voor haar rekening te nemen.

De rechtbank heeft, in het kader van de definitieve beslechting van het geschil, de omvang van het normale maatschappelijke risico vastgesteld op 3,5% van de waarde van de onroerende zaak, onmiddellijk voorafgaand aan het ontstaan van de schade. Daartoe heeft zij overwogen dat weliswaar geen sprake is van een echte inbreiding, maar wel van een uitbreiding die in stedenbouwkundig en ruimtelijk opzicht voor de hand lag, omdat het terrein voor een belangrijk deel al door woningen werd omgeven.

LVG betoogt verder dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de planologische verandering niet heeft geleid tot een echte inbreiding – de opvulling van een braakliggend gebied dat aan alle zijden door bebouwing wordt omsloten. Zij bestrijdt ook het oordeel van de rechtbank dat het college daarom in het besluit van 11 april 2017 ten onrechte toepassing heeft gegeven aan het in de rechtspraak van de Afdeling (onder meer uitspraak van 24 mei 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1402) voor inbreiding gegeven uitgangspunt dat een waardevermindering

tot 5% van de waarde van de desbetreffende onroerende zaak, in verhouding tot die waarde onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade, voor rekening van de aanvrager blijft. Daartoe voert LVG aan dat aan de door de rechtbank gehanteerde definitie voor inbreiding was voldaan, omdat aan alle zijden van het terrein bebouwing aanwezig was, die in planologische zin was toegestaan. Verder acht LVG van belang dat het gaat om nieuwbouw binnen de contour van de bebouwde kom.

Rechtsvraag

Wat is de omvang van het normaal maatschappelijk risico?

Uitspraak

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 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 normale maatschappelijke risico van de aanvrager behoort.

In de tussenuitspraak heeft de rechtbank overwogen dat woningbouw op het terrein als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, omdat het een feit van algemene bekendheid is dat de noodzakelijk geachte uitbreiding van een dorp, uit een oogpunt van zuinig ruimtegebruik en de behoefte aan het behoud van een zo groot mogelijke landschappelijke openheid, zo dicht mogelijk bij bestaande bebouwing pleegt te geschieden. Verder heeft de rechtbank in de tussenuitspraak overwogen dat het terrein voldoet aan alle voorwaarden om op enig moment in beeld te komen als potentiële locatie voor woningbouw.

In het besluit van 11 april 2017 heeft het college uiteengezet dat het tussen de Dorrewold, Ketenbosweg en Dommerholtsweg gelegen terrein een voor de hand liggende inbreidingslocatie is en dat dit, gelet op de rechtspraak van de Afdeling, beslissend is voor de omvang van het normale maatschappelijke risico.

Voor zover het terrein, anders dan het college heeft gesteld, geen zuivere inbreidingslocatie is, maar tevens de kenmerken van een uitbreidingslocatie vertoont, ziet de Afdeling daarin geen aanleiding om de onder 13.2 genoemde rechtspraak in dit geval niet toe te passen. Vergelijk de

uitspraak van de Afdeling van 1 augustus 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:2620).

Appellant heeft geen bijzondere omstandigheden aangevoerd die rechtvaardigen dat in dit geval een uitzondering wordt gemaakt op het uitgangspunt dat een waardevermindering tot 5% van de waarde van de onroerende zaak tot het normale maatschappelijke risico van de aanvrager behoort.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 13-03-2019

ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:764

Zaaknummer: 201708780/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro en 6.2 Wro

RECHTSPRAAK

Breda/planschade

Waterbergingsgebied. Directe planschade. Bovengrens drempel normaal maatschappelijk risico.

Casus

Bij besluit van 12 november 2008, in werking getreden op 13 november 2008, heeft het college aan het waterschap Brabantse Delta vrijstelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de voormalige Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) verleend van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Haagse Beemden Oost 1969/2' voor de aanleg van waterkerende kaden en functiewijziging naar waterberging. Deze vrijstelling betreft het gebied van het project de Vierde Bergboezem, ten noorden van de wijk de Haagse Beemden te Breda. De Vierde Bergboezem is een waterretentievoorziening voor overtollig water van de rivier de Mark.

Appellant en anderen zijn eigenaren van percelen in het gebied van de Vierde Bergboezem. Zij hebben verzocht om een tegemoetkoming in planschade, omdat volgens hen de waarde van hun percelen ten gevolge van de vrijstelling daalt, waardoor zij schade lijden.

Appellant en anderen betogen dat de rechtbank ten onrechte, in navolging van het StAB-verslag, een normaal maatschappelijk risico van 5% van de waarde van de percelen voor het ontstaan van de schade heeft aangenomen. Zij voeren, onder verwijzing naar rechtspraak van de Afdeling, aan dat dit percentage voor directe planschade erg hoog is. Zij voeren verder aan dat de vastgestelde schade ongeveer 6,25% bedraagt, hetgeen geen geringe, maar een middelzware schade is.

Rechtsvraag

Wat is de omvang van het normaal maatschappelijk risico?

Uitspraak

De Afdeling volgt de conclusie van de StAB dat de planologische verandering grotendeels in de

lijn der verwachtingen lag. Het voorgaande vormt echter geen toereikende motivering voor het door de StAB aangehouden normaal maatschappelijk risico voor appellant en anderen van 5% van de waarde van hun percelen voor het ontstaan van de schade. Daarbij is van belang dat het hier gaat om schade ten gevolge van ontwikkelingen op de percelen van appellant en anderen, dus om directe planschade, waarvoor de wetgever geen forfaitaire drempel heeft gesteld. Bovendien is de hoogte van de schade van belang. Niet is gebleken dat de StAB deze aspecten bij het bepalen van de omvang van het normaal maatschappelijk risico heeft meegewogen. De rechtbank heeft dit ten onrechte niet onderkend.

Aangezien het in deze zaak om zogenoemde directe planschade gaat en gezien de hoogte van de geleden planschade, acht de Afdeling in dit geval een normaal maatschappelijk risico van 3% van de waarde van de percelen onder het oude planologische regime redelijk.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 13-03-2019

ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:776

Zaaknummer: 201710319/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro, 6.2 Wro en 6.3 Wro

RECHTSPRAAK

Breda/nadeelcompensatie

Inkomensderving. Omvang ondernemersrisico. Zelfstandige entiteit.

Casus

Appellante heeft op 23 juni 2015 verzocht om vergoeding van schade ten gevolge van het verkeersbesluit van het college van 25 juni 2014. Appellante exploiteert een fastfoodrestaurant werkend volgens de vastgestelde franchiseformule, te Breda. Het college heeft over het op de aanvraag te nemen besluit advies gevraagd aan Gloudemans. In het advies van 17 februari 2016 heeft Gloudemans voor de beoordeling van de omvang van de omzetsderving de zogenoemde concernbenadering met substitutie-effect toegepast. Op basis daarvan heeft Gloudemans het omzetverlies in 2014 berekend op 0,4% en in 2015 op 7,3% van de totale jaaromzet van appellante. Voorts heeft hij met betrekking tot de vaststelling van het normaal maatschappelijk risico een drempelpercentage van 15% toegepast. Hij concludeert dat er geen sprake is van voor vergoeding in aanmerking komende schade, omdat de omzetsdaling niet zal uitstijgen boven de 15%-drempel van de jaaromzet van appellante.

Appellante betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de vestiging geen zelfstandige entiteit is en betoogt voorts dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het college de toepassing van een omzetsdrempel van 15% onvoldoende heeft gemotiveerd.

Rechtsvraag

Heeft de rechtbank ten onrechte overwogen dat de vestiging geen zelfstandige entiteit is en heeft de rechtbank niet onderkend dat het college de toepassing van een omzetsdrempel van 15% onvoldoende heeft gemotiveerd?

Uitspraak

De rechtbank heeft terecht geoordeeld dat het in de rede ligt dat het college bij de beantwoording van de vraag of de gestelde schade voor vergoeding in aanmerking komt het door de vestiging geleden nadeel als gevolg van de werkzaamheden relateert aan de omzetten van appellante. De vestiging is zowel in economische als in juridische zin een onlosmakelijk

onderdeel van appellante en vormt als zodanig geen zelfstandige entiteit.

Daargelaten of het college de hoogte van de drempel heeft mogen vaststellen op 15%, is in ieder geval zowel de daling in 2014 van 0,4% als die in 2015 van 7,3% niet zodanig groot dat de daaruit voortvloeiende schade niet tot het normaal ondernemersrisico behoort (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 15 juni 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1650, waarin een drempel van 8% is gehanteerd).

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 13-03-2019

ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:811

Zaaknummer: 201708092/1/A2

RECHTSPRAAK

Groningen/nadeelcompensatie

Juistheid gegevens aanvraag. Bewijslast.

Casus

Op 17 augustus 2010 heeft het college artikel 1 van bijlage 10 bij de Algemene Plaatselijke Verordening Groningen 2009 gewijzigd vastgesteld waardoor vanaf 1 januari 2016 het exploiteren van prostitutie-inrichtingen in het zogenoemde A-kwartier, gelegen in het westelijk deel van de binnenstad van Groningen, niet meer is toegestaan. Verzoeker heeft bij het college een verzoek om nadeelcompensatie ingediend omdat de panden vanaf 1 januari 2016 niet meer kunnen worden gebruikt als prostitutie-inrichting terwijl zij specifiek daarvoor zijn ingericht.

Voor het nemen van een besluit op het verzoek om nadeelcompensatie, heeft het college op grond van de ANVG de nadeelcompensatiecommissie verzocht om advies uit te brengen. De commissie heeft dit advies op 21 april 2016 uitgebracht en geadviseerd een bedrag van € 466.500 aan nadeelcompensatie te betalen, vermeerderd met een bedrag van € 12.165,28 aan deskundigenkosten. De commissie heeft dit inhoudelijke advies gegeven met het voorbehoud dat bij haar gerede twijfel is ontstaan over de algehele betrouwbaarheid van de door verzoeker aangeleverde gegevens ter onderbouwing van zijn verzoek om nadeelcompensatie. Het college heeft op grond van dit voorbehoud besloten het advies van de nadeelcompensatie niet te betrekken bij het besluit. Het college heeft het verzoek zelfstandig inhoudelijk beoordeeld en het verzoek afgewezen omdat verzoeker niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij als gevolg van het besluit van 17 augustus 2010 schade heeft geleden.

Volgens de rechtbank heeft verzoeker voldaan aan zijn verplichting op grond van artikel 10, derde en vierde lid, van de ANVG om gegevens over te leggen die nodig zijn voor een beslissing op het verzoek. Het is vervolgens aan het college om de juistheid van die gegevens te onderzoeken en indien daarover twijfel bestaat, de onjuistheid daarvan aan te tonen. Volgens de rechtbank heeft het college dat met de enkele stelling dat twijfel kan bestaan aan de juistheid van de door verzoeker overgelegde gegevens niet aangetoond. De rechtbank heeft het besluit op bezwaar vernietigd en het college opgedragen om bij het nemen van een nieuw

besluit op bezwaar deugdelijk feitenonderzoek te verrichten, eventueel uit te voeren door een door het college in te schakelen deskundige.

Het college komt op tegen dit oordeel.

Rechtsvraag

Is het aan het college om aan te tonen dat de door verzoeker aangeleverde gegevens onjuist zijn?

Uitspraak

Anders dan de rechtbank is de Afdeling van oordeel dat indien het college van mening is dat de bij de aanvraag ingediende gegevens onjuist zijn, op het college niet de bewijslast rust om die onjuistheid aan te tonen, maar slechts de verplichting om hierover een gemotiveerd standpunt in te nemen dat deze conclusie aannemelijk maakt.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 06-03-2019

ECLI: ECLI:NL:RVS:2019:678

Zaaknummer: 201709509/1/A2

Wetsartikelen: Algemene Nadeelcompensatie Verordening gemeente Groningen 2012