

Nieuwsbrief STAB OGR Updates - Nummer 14, 2016

Nummer 14, 2016

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:2016:2046](#) 20-07-2016

Planschade Aalsmeer

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:2018](#) 20-07-2016

Planschade Apeldoorn

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:2048](#) 20-07-2016

Planschade De Wolden

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:1932](#) 13-07-2016

Planschade Appingedam

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:1876](#) 06-07-2016

Planschade Doesburg

RECHTSPRAAK

Planschade De Wolden

Voorzienbaarheid, de situatie ten tijde van de aankoop door appellanten van de woningen is beslissend.

Casus

Appellanten hebben het college verzocht om een tegemoetkoming in planschade die zij stellen te hebben geleden als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan te Zuidwolde van 28 maart 2013 (hierna: het derde bestemmingsplan). Dat bestemmingsplan is de planologische basis voor de bouw van een woning op een tegenover de woningen van appellanten gelegen gebied dat onder het daaraan voorafgaande planologische regime van het bestemmingsplan Buitengebied De Wolden artikel 30 WRO herziening van 10 maart 2008 (hierna: het tweede bestemmingsplan) een agrarische bestemming zonder bouwvlak had. Volgens appellanten heeft deze planologische verandering geleid tot een aantasting van hun privacy en uitzicht en is de waarde van hun woningen daardoor afgenomen.

Het college heeft voor de op de aanvragen te nemen besluiten advies gevraagd aan de SAOZ. In afzonderlijke adviezen heeft de SAOZ uiteengezet dat de inwerkingtreding van het derde bestemmingsplan voor appellanten tot een planologische verslechtering heeft geleid, maar dat de schade voor hun rekening en risico mag worden gelaten, omdat deze ten tijde van de aankoop van de woningen op grond van het destijds geldende bestemmingsplan Plan van uitbreiding Zuidwolde, Plan in onderdelen Zuidwolde, van 22 augustus 1956 (hierna: het eerste bestemmingsplan) voorzienbaar was.

Appellanten betogen dat de waardevermindering bij een bestemmingsplan dient te worden vastgesteld op basis van de planologische situatie ten tijde van de verandering en niet op basis van een al lang niet meer geldend bestemmingsplan. In dit verband voeren zij aan dat de inwerkingtreding van het derde bestemmingsplan, rekening houdend met de planologische mogelijkheden in het plangebied onder het tweede bestemmingsplan, tot een waardevermindering van hun woningen heeft geleid. Voorts betogen zij dat het eerste bestemmingsplan bij de inwerkingtreding van het tweede bestemmingsplan in juridisch opzicht heeft opgehouden te bestaan, dat de geleden schade niet voorzienbaar was op grond

van het tweede bestemmingsplan en dat een tegemoetkoming in planschade zou zijn toegekend, indien zij hun woningen na de inwerkingtreding van het tweede bestemmingsplan hadden gekocht.

Rechtsvraag

Kan voorzienbaarheid worden tegengeworpen?

Uitspraak

Voor het antwoord op de vraag of de inwerkingtreding van het derde bestemmingsplan voor appellanten tot schade heeft geleid, dient een vergelijking tussen de planologische mogelijkheden in het plangebied onder het tweede en derde bestemmingsplan te worden gemaakt, waarbij de situatie ten tijde van de inwerkingtreding van het derde bestemmingsplan beslissend is. Deze vraag dient te worden onderscheiden van de vraag of de schade voor hen voorzienbaar was. Voor het antwoord op die laatste vraag is de situatie ten tijde van de aankoop door appellanten van de woningen beslissend. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 21 december 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BU8882). Indien de schade op dat moment voorzienbaar was, mag deze, gelet op artikel 6.3, aanhef en onder a, van de Wro, voor hun rekening worden gelaten. In dit verband komt betekenis toe aan de planologische mogelijkheden van het eerste bestemmingsplan. Dat het eerste bestemmingsplan onmiddellijk voorafgaand aan de inwerkingtreding van het derde bestemmingsplan niet meer van toepassing was in het plangebied, is, gelet op de uitspraak van 21 december 2011, niet relevant.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 20-07-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:2048

Zaaknummer: 201600970/1/A2

Wetsartikelen: Artikel 6.3 Wro

RECHTSPRAAK

Planschade Apeldoorn

Passieve voorzienbaarheid, geen verschoning vanwege wegvallen aanduiding 'horeca'.

Casus

Appellanten hebben gesteld dat zij planschade lijden ten gevolge van het op 8 juni 2012 in werking getreden en op 1 mei 2013 onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Stadsdeel Zuid-Midden'. Volgens appellanten is de onroerende zaak in waarde gedaald door het wegvallen van bebouwingmogelijkheden en het ten onrechte onder het overgangsrecht brengen van delen van de bestaande bebouwing.

Het college heeft dit verzoek ter advisering aan het Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur voorgelegd. Volgens het Kenniscentrum komt eventuele schade voor rekening van de vennootschappen. Zij hebben de bebouwingmogelijkheden in het oude bestemmingsplan niet benut en het risico aanvaard dat die zouden kunnen vervallen.

Appellanten betogen dat de rechtbank heeft miskend dat het college hun ten onrechte passieve risicoaanvaarding heeft tegengeworpen. Zij voeren aan dat het college bij de beoordeling van passieve risicoaanvaarding eraan voorbijgegaan is dat de aanduiding 'horeca' in het nieuwe bestemmingsplan is komen te vervallen. Volgens appellanten kon van een redelijk denkende en handelende eigenaar in die situatie niet worden verwacht dat hij een bouwvergunning zou aanvragen, omdat de weggevallen aanduiding 'horeca' een groot risico was bij het realiseren van de bouwmogelijkheden in het oude bestemmingsplan.

Rechtsvraag

Kan passieve risicoaanvaarding worden tegengeworpen?

Uitspraak

Voor de beantwoording van de vraag of appellanten het risico dat de bouwmogelijkheden ter plaatse van de onroerende zaak zouden worden beperkt passief hebben aanvaard, is in de

eerste plaats van belang of de voortekenen van de nadelige planologische wijziging al enige tijd zichtbaar waren.

Niet is in geschil dat uit het op 19 november 2009 ter inzage gelegde voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan blijkt van een concreet beleidsvoornemen op basis waarvan het voor appellanten en anderen duidelijk kon zijn dat de bouwmogelijkheden ter plaatse van de onroerende zaak in een voor hen nadeliger zin zouden wijzigen. Evenmin is in geschil dat zij vanaf die datum gedurende een periode van ongeveer zestien maanden, tot de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan op 17 maart 2011, de tijd hadden om die bouwmogelijkheden te benutten. Vaststaat dat zij van die mogelijkheden geen gebruik hebben gemaakt. Door dat niet te doen, hebben appellanten en anderen het risico van de nadelige planologische wijziging aanvaard en behoort de eventuele schade die zij daardoor hebben geleden voor hun rekening te blijven. Dat de aanduiding 'horeca' in het bestemmingsplan 'Stadsdeel Zuid-Midden' was komen te vervallen, leidt niet tot een ander oordeel, omdat gebruik voor horecadoeleinden onder het overgangsrecht was toegestaan en – hier niet ter zake doende uitzonderingen daargelaten – in een daarop volgend bestemmingsplan weer positief bestemd had moeten worden.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 20-07-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:2018

Zaaknummer: 201506664/1/A2

Wetsartikelen: 6.3 Wro

RECHTSPRAAK

Planschade Aalsmeer

Voorzienbaarheid invulling open gebieden tussen de huidige woonbebouwing.

Casus

Wederpartij heeft op 20 januari 2009 verzocht om een vergoeding van planschade die hij stelt te lijden ten gevolge van het bestemmingsplan 'Nieuw Oosteinde' en een aantal daarop volgende herzieningen die, anders dan voorheen, een winkelcentrum en woningen tot een hoogte van 15 m mogelijk hebben gemaakt op de gronden direct ten oosten en ten noorden van het perceel.

Bij besluit van 6 april 2010, gehandhaafd bij besluit van 8 juni 2011, heeft het college dit verzoek afgewezen. Het college heeft daaraan een advies van de SAOZ van maart 2010 ten grondslag gelegd. De SAOZ heeft geconcludeerd dat twee herzieningen van het bestemmingsplan 'Nieuw Oosteinde' hebben geleid tot een planologisch nadeel voor wederpartij. Dit nadeel dient volgens de SAOZ echter voor rekening van wederpartij te blijven, omdat hij ten tijde van de koop van het perceel op 18 november 1993 de realisering van de winkels en woningen nabij het perceel kon voorzien op grond van de door de raad op 19 mei 1993 vastgestelde 'Ontwikkelingsvisie Aalsmeer'.

Het college betoogt dat de rechtbank in de tussenuitspraak ten onrechte heeft geoordeeld dat bebouwing in de erfgrans tot een hoogte van 15 m op de gronden ten noorden van het perceel in de bestaande lintbebouwing voor wederpartij ten tijde van de aankoop in 1993 niet voorzienbaar was. Volgens het college is de rechtbank uitgegaan van een te beperkte uitleg van de in de ontwikkelingsvisie voorziene invulling van 'open gebieden tussen de huidige woonbebouwing'. Daaronder vallen ook de door latere ontwikkelingen nieuw opengevallen gebieden, zoals de gronden ten noorden van het perceel waarop de woning Machineweg 39 is gesloopt. Op basis van de ontwikkelingsvisie was het voor wederpartij dus voorzienbaar dat het planologische regime ook in de bestaande lintbebouwing in een voor hem ongunstige zin zou kunnen wijzigen, aldus het college.

Rechtsvraag

Kan voorzienbaarheid worden tegengeworpen?

Uitspraak

Niet is in geschil dat de ontwikkelingsvisie een concreet beleidsvoornemen in vorenbedoelde zin is. In de ontwikkelingsvisie is in de samenvatting (p. 1) onder meer het volgende vermeld: '(...) voorziet de visie in een uitbreiding van het woningbestand met ca. 3750 woningen op langere termijn. Op kortere termijn moeten prioriteiten worden gelegd bij het scheppen van woonruimte voor de 2000 ingeschreven woningzoekenden. De visie voorziet in de versterking en uitbouw van drie kernen, t.w. Dorp/Stommeer, Kudelstaart en Oosteinde.' In hoofdstuk 4 'Globale uitwerking' is in paragraaf 4.2 'Wonen' (p. 29) vermeld dat de visie voorziet in een versterking en verdere uitbouw van onder meer Oosteinde. Daarin staat verder: 'Oosteinde wordt als woongebied in oostelijke richting tussen de Aalsmeerderweg en Hornweg uitgebreid. Bovendien voorziet de visie in het invullen van de open gebieden tussen de huidige woonbebouwing. Hiermee kan in de toekomst voldoende draagvlak ontstaan, voor de realisatie van de voorzieningen die een dergelijke kern moet bezitten.' Verder is vermeld dat wordt voorzien in de bouw van 1.050 nieuwe woningen in Oosteinde. Voorts zijn in dezelfde paragraaf op p. 31 op de kaart 'Wonen' (figuur 4) gebieden aangewezen als lintbebouwing, bestaand woongebied, toekomstig woongebied en reservering woongebied. De gronden ten noorden van het perceel zijn op die kaart gelegen in de lintbebouwing. Tot slot is in de ontwikkelingsvisie een kaart opgenomen met het opschrift 'ontwikkelingsvisie, functionele structuur'. Op die kaart zijn de in geding zijnde gronden gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'toekomstig woongebied'.

Wederpartij kon en hoefde op grond van deze tekst en kaarten ten tijde van de koop van het perceel, dat in de kern Oosteinde is gelegen, geen rekening te houden met de kans dat de planologische situatie op de gronden ten noorden van het perceel in de lintbebouwing in voor hem ongunstige zin zou veranderen. Ten tijde van de koop van het perceel was een woning op deze gronden gelegen, zodat niet kan worden gesproken van een open gebied dat kon worden ingevuld als bedoeld in de ontwikkelingsvisie. Gezien de in die visie gegeven gestructureerde opzet van de uitbreiding van woningbouw in de gemeente Aalsmeer, wordt het college niet gevolgd in zijn uitleg dat de daarin voorziene invulling van open gebieden tussen de huidige woonbebouwing mede betrekking heeft op gebieden die na de vaststelling van de ontwikkelingsvisie door een latere ontwikkeling openvallen. De rechtbank heeft terecht geoordeeld dat uit de ontwikkelingsvisie niet kan worden afgeleid dat de destijds nog bestaande woning op de ten noorden van het perceel gelegen gronden zou worden gesloopt en dat daar in de erfgrans over de lengte van het perceel bebouwing tot een hoogte van maximaal

16,5 m in de lintbebouwing zou kunnen worden opgericht. Ook is van belang dat die bebouwing wezenlijk afwijkt van de tot dan toe bestaande lintbebouwing met vrijstaande woningen en grote tuinen. Gelet op het voorgaande heeft de rechtbank terecht geoordeeld dat de planologische wijziging op de gronden ten noorden van het perceel voor wederpartij ten tijde van de koop niet voorzienbaar was.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 20-07-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:2046

Zaaknummer: 201506093/1/A2

Wetsartikelen: Artikel 49 WRO

RECHTSPRAAK

Planschade Appingedam

Hoogste waarde, betekenis feitelijke staat van het object.

Casus

Adelaar is sinds 14 juli 2007 eigenaresse van de voormalige zusterflat aan de Solwerderweg 7 te Appingedam. Op 26 oktober 2012 heeft zij bij het college een aanvraag ingediend om een tegemoetkoming in de planschade die zij stelt te hebben geleden als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Stad Appingedam deelplan woongebieden, herziening 2011, van 15 december 2011. Daartoe heeft zij aangevoerd dat de gebruiksmogelijkheden van het object onder het nieuwe bestemmingsplan zijn afgenomen en dat dit de waarde van het object heeft verminderd.

In een advies van 29 mei 2013 heeft de SAOZ uiteengezet dat een vergelijking is gemaakt van de gebruiksmogelijkheden van het object onder het nieuwe bestemmingsplan en het onmiddellijk daaraan voorafgaande planologische regime, dat daaruit is gebleken dat die gebruiksmogelijkheden deels zijn beperkt en deels verruimd, dat geen eenduidig antwoord is te geven op de vraag of de planologische verandering voor Adelaar heeft geleid tot een nadeliger situatie waaruit schade in de vorm van waardevermindering van het object is voortgevloeid en dat het antwoord op die vraag met name afhankelijk is van de waardering van het object in de oude en nieuwe situatie. Voorts heeft de SAOZ uiteengezet dat het object ten tijde van de opname een sterk verwaarloosde en verpauperde indruk maakte, dat renovatie of het opnieuw in gebruik nemen van het object, uitgaande van de onderhoudstoestand, de leeftijd en het bouwjaar van het object, thans niet aan de orde lijkt en dat het object, gezien de huidige staat van de bebouwing, zijn hoogste waarde ontleent aan de bouwgrond met de gebruiksmogelijkheden overeenkomstig de respectievelijke bestemmingen in de oude en nieuwe situatie, waarbij de sloopkosten van de huidige bebouwing in beide gevallen in mindering komen op de waarde. Omdat die waarde in beide gevallen niet wezenlijk anders is, heeft de planologische verandering er niet toe geleid dat voor een willekeurige gegadigde derde de waarde van het object is gedaald, aldus de SAOZ.

Adelaar voert aan dat de SAOZ zich niet, zoals in planschadezaken gebruikelijk is, heeft

bepert tot het maken van een planologische vergelijking, maar de feitelijke staat van het object als bepalend uitgangspunt heeft genomen. Verder voert zij aan dat het gezamenlijk benutten van sanitaire voorzieningen niet ongebruikelijk is, dat het college zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat het object niet aan de hedendaagse normen voor kamerbewoning voldoet, dat uit een rapport van K3H Advies B.V. van 20 november 2014 blijkt dat het renoveren en kamergewijs in gebruik nemen van het object in financieel opzicht de meest aantrekkelijke haalbare optie is en dat, gezien dat rapport, niet staande kan worden gehouden dat het object zijn hoogste waarde ontleent aan de bouwgrond met de gebruiksmogelijkheden overeenkomstig de bestemmingen in de oude en nieuwe situatie.

Rechtsvraag

Welke betekenis komt toe aan de feitelijke staat van het object?

Uitspraak

In de adviezen van 29 mei 2013 en 18 oktober 2013, die het college aan zijn besluitvorming ten grondslag heeft gelegd, heeft de SAOZ niet slechts een vergelijking gemaakt tussen de gebruiksmogelijkheden van het object onder het nieuwe bestemmingsplan en het onmiddellijk daaraan voorafgaande planologische regime, maar tevens onderzocht of de planologische verandering voor Adelaar heeft geleid tot een nadeliger situatie waaruit schade in de vorm van waardevermindering van het object is voortgevloeid. Bij de waardering van het object heeft de SAOZ zich door een makelaar-taxateur en een register-taxateur laten ondersteunen. Dat, zoals Adelaar terecht betoogt, bij de waardering van het object rekening dient te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden van het object onder het oude en nieuwe planologische regime, laat onverlet dat daarbij ook betekenis toekomt aan de feitelijke staat van het object. In de adviezen van de SAOZ is de feitelijke staat van het object niet ten onrechte als het uitgangspunt voor de waardering van het object gekozen.

Het eerste onderdeel van het betoog faalt.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 13-07-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:1932

Zaaknummer: 201502883/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Planschade Doesburg

Voorzienbaarheid, vervaltermijn structuurplan niet relevant, potentiële bouw- en gebruiksmogelijkheden sportpark vergelijkbaar aan oprichting 105 woningen.

Casus

Appellanten stellen dat hun woningen aanzienlijk in waarde zijn gedaald door de realisatie van het woningbouwproject Beinum West fase 1a. Dit project maakt de oprichting van 105 woningen mogelijk in een aan de zuid- en westzijde van hun woningen gelegen gebied met een omvang van 10 hectare. Om de uitvoering van dit project mogelijk te maken, heeft het college bij besluit van 19 mei 2009 vrijstelling verleend van het bestemmingsplan Uitbreidingsplan Angerlo 1963. Het vrijstellingsbesluit is volgens appellanten de oorzaak van de waardevermindering van hun woningen. Het college neemt het standpunt in dat de planschade voor appellanten voorzienbaar was.

Voor appellant 1 en appellant 3 volgt dit, zo stelt het college, uit het structuurplan 1976. Voor appellant 2 geldt dat op basis van de structuurvisie 1998, op het tijdstip waarop appellant 2 zijn perceel aankocht, voorzienbaar was dat hij wat betreft de bouw- en gebruiksmogelijkheden in een planologisch nadeliger positie zou kunnen komen te verkeren, aldus het college.

Appellanten 1 en 3 stellen dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het structuurplan 1976 ook na verloop van tien jaar nog gold en dat een eventuele herziening van het structuurplan 1976 niet van belang is, omdat alleen de situatie op het moment van aankoop van de percelen van belang is.

Appellant 2 is het oneens met de benadering van de rechtbank dat uit de structuurvisie 1998 blijkt dat het plangebied is aangewezen voor de ontwikkeling van samenhangende sportcomplexen en daaruit voor hem voorzienbaarheid volgt.

Rechtsvraag

Kan appellanten voorzienbaarheid worden tegengeworpen?

Uitspraak

De Afdeling heeft overwogen dat concrete beleidsbeslissingen niet tot in lengte van jaren moeten kunnen doorwerken in vervolgbesluitvorming en dat die beslissingen daarom, in aansluiting op artikel 33, eerste lid, van de WRO, maximaal een periode van tien jaar kunnen beslaan. Dit betekent volgens de Afdeling in die uitspraak echter niet dat planologische visies die betrekking hebben op de langere termijn geen betekenis meer kunnen hebben, omdat deze planologische visies kunnen worden gezien als indicatieve beleidsuitgangspunten op grond waarvan beleidsmatige sturing kan worden gegeven.

Een concreet beleidsvoornemen in een structuurplan is een dergelijke planologische visie over de toekomstige ontwikkeling van een gemeente op de langere termijn, zodat daaraan ook na verloop van tien jaar nog steeds betekenis moet worden gehecht.

(...)

Op 19 november 1997 is in een plaatselijke krant aangekondigd dat de ontwerpstructuurvisie vanaf 20 november 1997 ter inzage zou worden gelegd. Vanaf dat moment was voor appellant 2, naar hij op zichzelf niet bestrijdt, op basis van de structuurvisie 1998 voorzienbaar dat samenhangende sportcomplexen met een oppervlakte van circa 10 hectare konden worden ontwikkeld. Het college heeft op de zitting bij de Afdeling een kaart laten zien, waarop is te zien dat het gehele gebied dat nu bestemd is voor woningbouw in de structuurvisie 1998 was aangeduid als een gebied voor samenhangende sportcomplexen. Die aanduiding houdt wellicht niet in dat er een stadion zou kunnen komen, maar wel dat de gemeenteraad had kunnen besluiten om een aanzienlijk sportpark op te richten. Omdat de bouwhoogte en het bouwoppervlak niet nader in de structuurvisie 1998 zijn aangegeven, betekent dit dat er verschillende voetbalvelden, hockeyvelden, tennisbanen en paardrijbakken, met bijbehorende voorzieningen, zoals een tribune, een toegangsweg, een parkeerterrein, een (dagelijks geopende) kantine, lichtmasten en hekwerken, hadden kunnen worden opgericht. Langhout heeft in zijn aan het college uitgebrachte advies van 10 april 2012 er terecht op gewezen dat deze functies intensief kunnen worden gebruikt (vergelijk uitspraak van de Afdeling van 6 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:939). De realisatie van een sportpark had daarmee, gezien de potentiële bouw- en gebruiksmogelijkheden, een grotere of op zijn minst vergelijkbare planologisch nadelige uitstraling gehad als de oprichting van 105 woningen.

(...)

De Afdeling komt, evenals de rechtbank, tot de conclusie dat de door het vrijstellingsbesluit van 19 mei 2009 mogelijk gemaakte realisatie van 105 woningen in het plangebied voor appellant op het moment van aankoop van de percelen op achtereenvolgens 19 augustus

1997, 19 maart 1999 en 4 november 1997 voorzienbaar was.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 06-07-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:1876

Zaaknummer: 201505039/1/A2

Wetsartikelen: 6.3 Wro