

Nieuwsbrief STAB OGR Updates - Nummer 18, 2016

Nummer 18, 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:2016:2574](#) 28-09-2016

Achtkarspelen/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:2562](#) 28-09-2016

Leiderdorp/nadeelcompensatie

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:2582](#) 28-09-2016

Zutphen/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:2543](#) 28-09-2016

Aa en Hunze/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:2583](#) 28-09-2016

stadsdeel Zuid/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:2569](#) 28-09-2016

Heemstede/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:2487](#) 14-09-2016

Uden/planschade

RECHTSPRAAK

stadsdeel Zuid/planschade

Drempel normaal maatschappelijk risico bij meerdere besluiten.

Casus

Appellanten stellen planschade te lijden, in de vorm van waardevermindering van hun panden door verslechtering van het uitzicht en de bezonningssituatie, door de realisering van het Conservatoriumhotel op het terrein achter hun woningen. Voorheen gold voor die locatie het bestemmingsplan "Museumplein e.o.". Om de bouw van het hotel mogelijk te maken heeft de deelraad van het stadsdeel Oud-Zuid op 26 september 2007 het bestemmingsplan "Herontwikkeling voormalige Rijkspostspaarbank" (hierna: het bestemmingsplan) vastgesteld, dat op 27 februari 2008 in werking is getreden. Daarna is bij besluit van 15 augustus 2008 vrijstelling/ontheffing van het bestemmingsplan verleend omdat het bouwplan een bestemmingsgrens overschrijdt en bij besluit van 26 augustus 2009 een aanvullende ontheffing voor een verdere overschrijding van dezelfde bestemmingsgrens.

Bij de besluiten van 20 en 21 januari 2016 hebben het college en het algemeen bestuur zich op het standpunt gesteld dat als er, zoals in de gevallen van appellanten, sprake is van een aanvraag om tegemoetkoming in planschade waarin meerdere oorzaken als genoemd in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro een rol spelen, het in overeenstemming met de systematiek van de Wro is om per oorzaak de vergelijking te maken tussen de planologische maatregel waarvan wordt gesteld dat die de schade heeft veroorzaakt en het voordien geldende planologische regime. Met deze systematiek is het dan ook in overeenstemming dat per oorzaak het maatschappelijke risico van toepassing wordt verklaard. De bedragen die per oorzaak als schade zijn getaxeerd kunnen daarom niet bij elkaar worden opgeteld, aldus het college en het algemeen bestuur. Zij hebben daarbij de adviezen van de SAOZ gevolgd.

Appellanten betogen dat alle in geding zijnde planologische besluiten betrekking hebben op de realisatie van nieuwbouw op het binnenterrein van het Conservatoriumhotel. Zij vinden het niet aanvaardbaar dat nu twee keer het normale maatschappelijke risico wordt bepaald.

Rechtsvraag

Wordt het normaal maatschappelijk risico per besluit bepaald?

Uitspraak

In hoeverre de schade binnen het normale maatschappelijke risico valt, dient in beginsel per schadeveroorzakend besluit te worden beoordeeld. Op deze regel wordt een uitzondering gemaakt ingeval de elkaar opvolgende planologische maatregelen zo nauw met elkaar verweven zijn, dat de voor- en nadelen die uit de maatregelen voortvloeien moeten worden geacht voort te vloeien uit één en dezelfde maatregel. In zo'n geval kunnen de bedragen die per afzonderlijke oorzaak als schade zijn getaxeerd wel bij elkaar worden opgeteld en kan daarop één keer de drempel van het normale maatschappelijke risico worden toegepast.

In het geval van appellanten hebben de in geding zijnde planologische besluiten betrekking op hetzelfde project betreffende de herontwikkeling van de voormalige Rijkspostspaarbank tot een hotelcomplex en zijn zij, mede doordat de ontheffingen naadloos op elkaar en op het bestemmingsplan aansluiten, zo nauw met elkaar verweven dat het niet geoorloofd is om het normale maatschappelijke risico per schadeveroorzakend besluit te bepalen en tegen te werpen.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 28-09-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:2583

Zaaknummer: 201504660/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro en 6.2 Wro

RECHTSPRAAK

Aa en Hunze/planschade

Normaal maatschappelijk risico. Drempel 5%.

Casus

Appellant heeft met de gemeente Aa en Hunze op 4 juli 2012 een overeenkomst gesloten, waarin onder meer is geregeld dat appellant de kosten van een door het college toegekende tegemoetkoming in planschade ten gevolge van het bestemmingsplan aan de gemeente vergoedt.

Appellant betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft bepaald dat de rechtsgevolgen van het besluit van 18 december 2014 geheel in stand blijven omdat het college met het nader SAOZ-advies toereikend heeft gemotiveerd dat het normaal maatschappelijk risico van belanghebbende 60% van de planschade bedraagt. Appellant voert aan dat de rechtbank ten onrechte voorbij is gegaan aan recente rechtspraak van de Afdeling over het normaal maatschappelijk risico. Volgens appellant is de voorliggende zaak vergelijkbaar met de zaak die aan de orde was in de uitspraak van de Afdeling van 1 juli 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2071), waarin de Afdeling een drempel van 5% in verband met het normaal maatschappelijk risico aanvaardbaar achtte. Hij voert aan dat de nieuwe planologische ontwikkeling plaatsvindt op een inbreidingslocatie, het bouwperceel al een woonbestemming had, hoewel daarop niet gebouwd mocht worden, en dat op het bouwperceel slechts één vrijstaande woning wordt gerealiseerd. Nu de schade niet meer dan 3,9% bedraagt van de waarde van het perceel van belanghebbende direct voorafgaande aan het ontstaan van de schade, moet deze schade geheel tot het normaal maatschappelijk risico van belanghebbende worden gerekend, aldus appellant.

Rechtsvraag

Valt schade onder het normaal maatschappelijk risico?

Uitspraak

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in 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 in een dorpskern, waarbij die woningbouw in de lijn van de 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 normaal maatschappelijk risico van de aanvrager behoort. Belanghebbende heeft geen bijzondere omstandigheden aangevoerd die rechtvaardigen dat in zijn geval een uitzondering op dit uitgangspunt wordt gemaakt.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 28-09-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:2543

Zaaknummer: 201600124/1/A2

Wetsartikelen: 6.2 Wro

RECHTSPRAAK

Heemstede/planschade

Welstandsnota is geen onderdeel van de te vergelijken planologische regimes.

Casus

Appellant betoogt dat de rechtbank in haar oordeel ten onrechte de door de StAB gemaakte planvergelijking heeft gevolgd. Voorts voert hij aan dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat zijn perceel op grond van het oude planologische regime door een stenen muur van zes meter op de erfgrens kon worden omringd. De welstandsnota stond hier vanwege de beperking tot één bouwlaag van drie meter aan in de weg.

Appellant voert voorts aan dat onder het oude bestemmingsplan dakkapellen op erfbebouwing niet mogelijk waren, omdat de welstandsnota slechts erfbebouwing van één bouwlaag toeliet. Onder het nieuwe bestemmingsplan zijn dakkapellen op de tweede verdieping van de erfbebouwing toegestaan, hetgeen volgens hem leidt tot verlies van privacy.

Rechtsvraag

Staat gemeentelijke welstandsnota in de weg aan de realisering van een in het bestemmingsplan toegelaten bebouwingmogelijkheid?

Uitspraak

Onder het oude bestemmingsplan gold voor de achtererven, waarop de bestemming 'Erf' lag, een maximale bouwhoogte van zes meter. Onder het nieuwe bestemmingsplan ligt op de achtererven de bestemming 'Wonen', waarbij voor de gronden buiten het bouwvlak – zoals het achtererf – eveneens een maximale bouwhoogte van zes meter geldt. De rechtbank heeft derhalve in navolging van de StAB terecht geoordeeld dat op basis van de bouw mogelijkheden onder het oude en nieuwe planologische regime het mogelijk was het achtererf van appellant bijna geheel te omringen met een muur van zes meter hoog direct grenzend aan de gronden van appellant. Anders dan appellant heeft betoogd, zijn de welstandsnota en de nota van beantwoording van de tegen het nieuwe bestemmingsplan ingediende zienswijzen geen

onderdelen van de te vergelijken planologische regimes en dienen zij om die reden, zoals de rechtbank terecht heeft overwogen, niet in de planvergelijking te worden betrokken. Om die reden kan hetgeen appellant heeft aangevoerd over dakkapellen op erfbebouwing evenmin slagen.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 28-09-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:2569

Zaaknummer: 201508156/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Zutphen/planschade

Overzicht hoofdlijnen jurisprudentie planschade.

De Afdeling ziet, gelet op de in de rechtspraak levende behoefte daaraan, aanleiding een overzicht op hoofdlijnen te geven van haar oordelen met betrekking tot de tegemoetkoming in planschade op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het hierna in de onderdelen 1.1 tot en met 8.13 te geven overzicht pretendeert geen volledigheid, maar bevat een selectie van in eerdere uitspraken neergelegde oordelen over kwesties die zich in de praktijk van het planschaderecht veelvuldig voordoen.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 28-09-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:2582

Zaaknummer: 201604566/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Leiderdorp/nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie. Geen rechtsreeks oorzakelijk verband tussen bouwvergunning en gestelde schade.

Casus

Appellanten hebben verzocht om vergoeding van schade, bestaande uit vermindering van de waarde van hun woningen, die zij stellen te hebben geleden als gevolg van de bij besluit van 10 maart 2010 verleende bouwvergunning. Zij hebben uitdrukkelijk niet verzocht om vergoeding van schade als gevolg van de bij dat besluit verleende ontheffing van de voorschriften van het bestemmingsplan. Ter zitting van de Afdeling hebben zij desgevraagd te kennen gegeven dat zij dat niet hebben gedaan, omdat zij het voor een aanvraag om een tegemoetkoming verschuldigde bedrag, bedoeld in artikel 6.4 van de Wro, niet wilden betalen.

Rechtsvraag

Is er een causaal verband tussen de bouwvergunning en de gestelde schade?

Uitspraak

Hoewel het verlenen van de bouwvergunning heeft geleid tot het realiseren van de jongerenontmoetingsplaats op een dicht bij de woningen van appellanten gelegen parkeerterrein, betekent dat niet dat de gestelde schade in een zodanig verband met de bouwvergunning staat, dat zij in redelijkheid daaraan kan worden toegerekend. In dit verband is van belang dat het verlenen van de bouwvergunning slechts mogelijk was met het verlenen van de ontheffing van de voorschriften van het bestemmingsplan en dat die ontheffing heeft geleid tot een verandering in de planologische situatie op het parkeerterrein. Die planologische verandering kan tot gevolg hebben dat de waarde van de woningen van appellanten is verminderd.

Vast staat dat de bouwvergunning met inachtneming van de ontheffing is verleend. Voor zover de ontheffing, ten tijde van de inwerkingtreding van het besluit van 10 maart 2010, tot een vermindering van de waarde van de woningen van appellanten zou hebben geleid, heeft de

bouwvergunning derhalve niet tot een verdere vermindering van de waarde van die woningen geleid.

Onder deze omstandigheden bestaat geen grond voor het oordeel dat een rechtstreeks oorzakelijk verband tussen de bouwvergunning en de gestelde schade bestaat. Het college heeft het verzoek om nadeelcompensatie terecht afgewezen.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 28-09-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:2562

Zaaknummer: 201506663/1/A2

RECHTSPRAAK

Achtkarspelen/planschade

Niet aannemelijk dat realisatie van een geluidsschermbouw niet slechts een theoretische mogelijkheid is.

Casus

In de tussenuitspraak heeft de Afdeling overwogen dat het aan het college was om aannemelijk te maken dat de realisatie van een geluidsschermbouw of ander bouwwerk niet slechts een theoretische mogelijkheid is. Dit betekent dat het op de weg van het college lag om, aan de hand van concrete voorbeelden, aan te tonen dat het plaatsen van een geluidsschermbouw langs een provinciale weg op een enigszins vergelijkbare plaats in Friesland wel degelijk voorkomt.

Rechtsvraag

Is de mogelijkheid van realisatie van een dergelijk geluidsschermbouw ten onrechte bij de planvergelijking betrokken?

Uitspraak

De SAOZ heeft in haar advies uiteengezet dat de geluidsbelasting op de gevel aan de westzijde van de Betonwei hoger is dan op basis van de wettelijke normen is toegestaan. Gelet hierop is het volgens de SAOZ niet met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten dat op basis van wet- en regelgeving, en bij wijziging van beleid van de provincie Fryslân, bijvoorbeeld in het kader van een wegconstructie, een geluidsschermbouw wordt gerealiseerd. De SAOZ heeft evenwel niet uiteengezet welke reconstructie van de weg ter plaatse concreet denkbaar en haalbaar zou zijn. Evenmin heeft de SAOZ voorbeelden gegeven van een op een enigszins vergelijkbare plaats in Friesland gelegen provinciale weg waar een geluidsschermbouw is gerealiseerd. Gelet hierop is het college er niet in geslaagd aannemelijk te maken dat de realisatie van een geluidsschermbouw of ander bouwwerk in het tussengelegen gebied op het peilmoment niet slechts een theoretische mogelijkheid was. Dit betekent dat de mogelijkheid van realisatie van een dergelijk geluidsschermbouw ten onrechte bij de planvergelijking is betrokken.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 28-09-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:2574

Zaaknummer: 201501344/2/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Uden/planschade

Normaal maatschappelijk risico. Woning mogelijk door toepassing uitzonderingsregel. In lijn der verwachting.

Casus

Appellant betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat de door hem geleden planschade geheel tot het normale maatschappelijke risico behoort. Hij voert daartoe aan dat de woning in het buitengebied is gelegen en dat het buitengebied in de provinciale Verordening Ruimte Noord-Brabant (hierna: de Verordening) is aangewezen als 'gemengd landelijk gebied'. De Verordening staat in beginsel aan de bouw van een woning in gemengd landelijk gebied in de weg, tenzij toepassing wordt gegeven aan het provinciale beleid, zoals vastgelegd in de provinciale regeling Ruimte-voor-Ruimte 2006 (hierna: de ruimte voor ruimte-regeling). Nu de bouw van de woning mogelijk is gemaakt door toepassing van deze uitzonderingsregeling, kan niet worden volgehouden dat de planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag.

Rechtsvraag

In geschil is of de planschade, voor zover deze het wettelijke forfait van 2% overschrijdt, voor rekening van appellant dient te worden gelaten.

Uitspraak

Appellant heeft op zichzelf terecht aangevoerd dat de Verordening in beginsel in de weg staat aan de bouw van woningen in gemengd agrarisch gebied, tenzij toepassing wordt gegeven aan de ruimte voor ruimte-regeling. Anders dan appellant heeft aangevoerd, betekent de enkele toepassing van deze regeling niet zonder meer dat de ontwikkeling niet in de lijn der verwachtingen lag. De rechtbank heeft terecht overwogen dat het betrokken gebied in de gemeentelijke beleidsnota 'Nader begrensde bebouwingsconcentraties in het buitengebied van Uden', vastgesteld door de raad van Uden op 15 februari 2007, is aangewezen als 'zoekgebied voor nieuwe woningen'. Het college heeft voorts ter zitting toegelicht dat dit beleid in overeenstemming is met het in reeks van jaren gevoerde beleid dat erop is gericht om

de woonfunctie van het betrokken gebied te versterken. Gelet hierop is voldoende aannemelijk dat alhoewel het provinciale beleid in hoofdlijnen is gericht op het weren van de bouw van nieuwe woningen in gemengd agrarisch gebied, met betrekking tot de betreffende gronden specifiek beleid is gevoerd dat hiervan afwijkt. De rechtbank heeft voorts terecht overwogen dat de ruimte voor ruimte-regeling als doel heeft de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied te verbeteren en dat deze regeling op verschillende plaatsen in Nederland, in het bijzonder in Noord-Brabant, wordt toegepast. Vergelijk in dit verband ook voormelde uitspraak van 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2075.

Uit het vorenstaande volgt dat de planologische ontwikkeling in dit geval gedurende een ruime periode in de lijn der verwachtingen lag. Gelet voorts op de relatief geringe omvang van de schade, 3,29%, alsmede de afstand van de nieuwe woning tot de woning van appellant van 35 m, is de schade daarnaast niet onevenredig. De rechtbank heeft dan ook terecht geoordeeld dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de schade als gevolg van de ontwikkeling geheel tot het normale maatschappelijke risico behoort.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 14-09-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:2487

Zaaknummer: 201507978/1/A2

Wetsartikelen: 6.2 Wro