

Nieuwsbrief STAB OGR Updates - Nummer 23, 2016

Nummer 23, 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

Rechtbank

[Rechtbank Oost-Brabant, ECLI:NL:RBOBR:2016:6375](#) 17-11-2016

Helmond/planschade

[Rechtbank Midden-Nederland, ECLI:NL:RBMNE:2016:4796](#) 30-08-2016

Leusden/planschade

Raad van State

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:3255](#) 07-12-2016

Sint Anthonis/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:3258](#) 07-12-2016

Zuidplas/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:3275](#) 07-12-2016

Someren/bestemmingsplan 'Zandstraat 99'

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:3196](#) 30-11-2016

Heerhugowaard/planschade

[Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:3093](#) 23-11-2016

Leusden/planschade

[Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:3137](#) 23-11-2016

Wormerland/planschade

[Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:3143](#) 23-11-2016

Heerhugowaard/omgevingsvergunning voor afwijken

[Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:3131](#) 23-11-2016

Vaals/basisregistratie

[Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, ECLI:NL:RVS:2016:2957](#)

09-11-2016
Amsterdam/planschade

RECHTSPRAAK

Someren/bestemmingsplan 'Zandstraat 99'

Geurhinder. Relatie geurbelasting en geurgehinderden. Gezondheid. Status GGD-rapport.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad voldoende inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen voor het leefklimaat in de omgeving van het plangebied zijn bij die benutting van de maximale planologische mogelijkheden van het plan. Voorts heeft de raad zich op basis daarvan in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat de uitbreiding van de intensieve veehouderij waarin het plan voorziet, geen onaanvaardbare gevolgen voor de geurbelasting in de omgeving ervan met zich brengt. De raad heeft daarbij een verbetering van de geurbelasting bij de woningen nabij de dorpskern als gevolg van de sanering van de veehouderijen mede in ogenschouw mogen nemen.

Volgens de Afdeling geeft een GGD-rapport over de relatie geurbelasting en geurgehinderden geen aanleiding voor het oordeel dat ten tijde van het nemen van het herstelbesluit aanleiding bestond om de geurgehinderdenpercentages en bijbehorende indelingen in het leefklimaat van de Handreiking los te laten. De raad heeft daarom in redelijkheid ervoor kunnen kiezen om in afwachting van een eventuele herijking van de kwalificering van het leefklimaat, nog steeds de Handreiking toe te passen bij het bepalen van de aanvaardbaarheid van de geurbelasting als gevolg van het plan.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 07-12-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:3275

Zaaknummer: 201400301/5/R2

RECHTSPRAAK

Heerhugowaard/omgevingsvergunning voor afwijken***Aantal parkeerplaatsen. Loopafstand. Afwijken van Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen.***

Het college heeft een omgevingsvergunning verleend voor het in afwijking van het bestemmingsplan realiseren van appartementen en commerciële ruimte. Bij het vaststellen van de parkeerbehoefte mocht het college uitgaan van het minimumaantal parkeerplaatsen op het piekmoment. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat het college zich in dit verband in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de onderhavige locatie gelegen is in een binnenstedelijk gebied dat goed is ontsloten. De gehanteerde loopafstanden zijn niet te groot. Daarbij wordt in aanmerking genomen dat het college zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat een grotere afstand kan worden gehanteerd nu het hier een binnenstedelijk gebied betreft. Voor zover het college daarmee afwijkt van de Aanbevelingen Stedelijke Verkeersvoorzieningen, wordt overwogen dat volgens vaste jurisprudentie de daarin opgenomen normen aanbevelingen zijn en het college niet verplicht is die te volgen.

Instantie: Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Datum uitspraak: 23-11-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:3143

Zaaknummer: 201602555/1/A1

RECHTSPRAAK

Vaals/basisregistratie

Ne bis in idem. Wijziging jurisprudentie.

Als het bestuursorgaan de herhaalde aanvraag of het verzoek terug te komen van een besluit op inhoudelijke gronden afwijst, dan toetst de bestuursrechter het besluit op die aanvraag of dat verzoek aan de hand van de aangevoerde beroepsgronden als ware dit het eerste besluit over die aanvraag of dat verzoek. Anders dan voorheen beoordeelt de bestuursrechter dus niet meer ambtshalve of wat een rechtzoekende aan zijn aanvraag of verzoek ten grondslag heeft gelegd nieuw gebleken feiten of veranderde omstandigheden zijn.

Instantie: Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Datum uitspraak: 23-11-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:3131

Zaaknummer: 201502095/1/A3

Wetsartikelen: 4:6 Awb

RECHTSPRAAK

Sint Anthonis/planschade

Objectivering geurhinder.

Casus

De rechtbank heeft in de thans aangevallen uitspraak van 26 november 2015 geoordeeld dat het college in het besluit van 17 december 2013 niet toereikend heeft gemotiveerd dat de geurhinder op het perceel van appellant ten gevolge van de vrijstellingen niet toeneemt. Zij heeft de StAB benoemd tot deskundige voor het instellen van een onderzoek. De rechtbank heeft overwogen dat in het StAB-verslag van 26 augustus 2015 op goede gronden is geconcludeerd dat appellant ten gevolge van de vrijstellingen geen extra geurhinder ondervindt. De rechtbank heeft daarom de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit van 17 december 2013 in stand gelaten.

Appellant voert aan dat de geurhinder die hij van de vergistingsinstallatie ondervindt 'niet gebiedseigen geur' is en daarom extra hinderlijk. Volgens appellant leidt die geurhinder daarom tot planologisch nadeel die voor vergoeding in aanmerking komt.

Rechtsvraag

Hoe kan 'ervaring van geurhinder' geobjectiveerd worden?

Uitspraak

In het StAB-verslag is vermeld dat de 'ervaring van geurhinder' afhankelijk is van een aantal factoren, zoals de hedonische waarde of de gevoelswaarde, gewenning, incidenteel of continu optredend, waardoor deze component van een geurnorm lastig te duiden en subjectief van aard is. De blootstelling aan geur in uren per jaar (hierna: de blootstellingsduur), de andere component van een geurnorm, is volgens de StAB een objectiever criterium. Volgens het StAB-verslag bedroeg op het perceel van [appellant sub 1] de blootstellingsduur onder het voorgaande planologische regime, door het uitrijden van mest op de voorheen agrarische gronden, tien uur per jaar en bedraagt de blootstellingsduur onder het nieuwe planologische regime, door de vergistingsinstallatie, negen uur per jaar. In het StAB-verslag is op grond

hiervan geconcludeerd dat appellant ten gevolge van de vrijstellingen geen planologisch nadeel ondervindt door toegenomen geurhinder.

De rechtbank heeft met juistheid op dit punt het StAB-verslag gevolgd. Het door appellant gestelde verschil tussen 'gebiedseigen' en 'niet gebiedseigen' geur, dat de gevoelswaarde van geur betreft, moet worden gerekend tot de component 'ervaring van geurhinder' en doet daarom niet af aan de conclusie in het StAB-verslag.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 07-12-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:3255

Zaaknummer: 201600110/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Zuidplas/planschade

Voorzienbaarheid evident, niet nodig omvang van de planschade vast te stellen.

Casus

Appellant heeft op 25 april 2006 gekocht en op 3 juli 2006 geleverd gekregen het glastuinbouwbedrijf plaatselijke bekend [locatie 1] met de bedrijfswoningen aan [locatie 2] en [locatie 3] (hierna gezamenlijk: het perceel). Hij heeft het college verzocht om een tegemoetkoming in planschade ten gevolge van het bestemmingsplan ‘Zuidplas Noord’ (hierna: het bestemmingsplan), omdat zijn glastuinbouwbedrijf daarin niet meer positief is bestemd, en ten gevolge van het wijzigingsplan ‘Intratuin Bredeweg’ (hierna: het wijzigingsplan), omdat daardoor de exploitatiemogelijkheden van zijn bedrijf worden beperkt.

Niet in geschil is dat appellant ten gevolge van het bestemmingsplan planschade heeft geleden. Hetgeen partijen verdeeld houdt is het antwoord op de vraag of die schade voor zijn rekening dient te blijven omdat de planologische verandering voor appellant op 25 april 2006 voorzienbaar was.

Volgens het college is de aanleg van de nieuwe verbindingsweg vanaf 6 oktober 2005 voorzienbaar. Appellant betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de aanleg van de verbindingsweg kon worden opgemaakt uit de beleidsstukken.

Rechtsvraag

Kan appellant voorzienbaarheid worden tegengeworpen?

Uitspraak

De rechtbank heeft met juistheid overwogen dat in het ISP duidelijk is weergegeven dat op het perceel van appellant een nieuwe verbindingsweg kan worden aangelegd. Een redelijk denkend en handelend koper kon en moest afleiden dat aanleiding bestond om rekening te houden met de aanleg van een nieuwe verbindingsweg op het perceel van appellant. De

beleidsstukken, die in ontwerp vanaf 6 oktober 2005 ter inzage hebben gelegen, zijn concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt, zodat op grond daarvan op 6 oktober 2005 voorzienbaarheid is ontstaan. Vast staat dat appellant het perceel op 25 april 2006, dus na het ontstaan van de voorzienbaarheid, heeft gekocht. Hieruit volgt dat de rechtbank met juistheid heeft overwogen dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de planschade die appellant ten gevolge van het bestemmingsplan heeft geleden voor zijn rekening dient te blijven omdat de planologische verandering voor hem voorzienbaar was.

Anders dan appellant betoogt, was het onder deze omstandigheden niet nodig de omvang van de planschade vast te stellen. Dat, zoals hij heeft gesteld, een wethouder of ambtenaren van de gemeente hebben toegezegd dat hij volledig gecompenseerd zal worden op basis van de Onteigeningswet is, wat daarvan ook zij, in deze planschadezaak niet van belang, omdat onteigening een andere met voldoende rechtswaarborgen omgeven procedure betreft.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 07-12-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:3258

Zaaknummer: 201603992/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro en 6.3 Wro

RECHTSPRAAK

Heerhugowaard/planschade

Omdat ten tijde van overeenkomst schade niet voorzienbaar was, kan overeenkomst niet voorzien in compensatie van geleden schade.

Casus

Appellant A en appellante D hebben het college op 21 februari 2013 voor ieder van de percelen verzocht om een tegemoetkoming in de planschade die zij stellen te hebben geleden als gevolg van de inwerkingtreding op 23 augustus 2007 van het bestemmingsplan 'Partiële herziening "Overtoom" en "Recreatiegebied Heerhugowaard Zuid" ten behoeve van windpark' en het besluit van 27 maart 2008, waarbij vrijstelling is verleend van het nieuwe bestemmingsplan. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee windturbines in het plangebied van het bestemmingsplan 'Recreatiegebied Heerhugowaard Zuid' en één windturbine met transformatorstation in het plangebied van het bestemmingsplan 'Overtoom'. De drie windturbines mogen op basis van het nieuwe bestemmingsplan – ieder – een maximale masthoogte van 80 m, een maximale rotordiameter van 70 m en drie rotorbladen hebben, en het bij het windpark behorend transformatorstation een maximale hoogte van 3 m en een maximaal oppervlak van 10 m². Bij het vrijstellingsbesluit is een overschrijding van de rotordiameter met 1 m en een overschrijding van de masthoogte van twee turbines met 3 m en voor de derde turbine met circa 2,87 m mogelijk gemaakt.

Appellant A betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat de planologische ontwikkeling ten tijde van de aankoop niet voorzienbaar was. Niet alleen is het Structuurplan niet op de juiste wijze gepubliceerd, maar voorts is het onvoldoende concreet. Uit het Structuurplan kan niet worden afgeleid welke vorm van windenergie zou kunnen worden gerealiseerd noch op welke locatie.

Appellante D betoogt dat de rechtbank, door te overwegen dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de door hem geleden planschade met het sluiten van de koopovereenkomst van 29 januari 2002 anderszins is verzekerd, heeft miskend dat geen enkele verwevenheid bestaat tussen de planologische wijziging en de gestelde compensatie.

Rechtsvraag

Kan op basis van het Structuurplan voorzienbaarheid worden tegengeworpen, en is de vergoedbaarheid voor appellante D anderszins verzekerd op grond van de gesloten overeenkomst?

Uitspraak

Het Structuurplan heeft van 20 januari tot en met 2 maart 2000 ter inzage gelegen en is op 13 juni 2000 vastgesteld. Daarin is over windenergie het volgende opgenomen: 'Windenergie zou in combinatie met de andere duurzame bronnen kunnen worden toegepast.' Het college heeft ter zitting toegelicht dat dit voldoende concreet is, nu de windturbines niet in een ander gebied konden worden gerealiseerd dan het gebied waar ze uiteindelijk zijn gerealiseerd.

De Afdeling volgt dit niet. Gelet op het hiervoor weergegeven citaat kan uit het Structuurplan niet worden afgeleid dat windenergie zal worden toegepast, en zo ja, in welke vorm of omvang. Dit betekent dat, anders dan het college stelt, hieruit ook niet kon worden afgeleid op welke locatie binnen het plangebied windenergie zou worden toegepast. Het Structuurplan behelst daarom geen concreet beleidsvoornemen op basis waarvan voorzienbaarheid kan worden aangenomen.

(...)

Anders dan de rechtbank heeft geoordeeld kan de door appellante D op basis van de overeenkomst ontvangen vergoeding voor de verkoop van zijn gronden aan de gemeente niet geacht worden tevens compensatie te behelzen voor de later geleden planschade als gevolg van de realisatie van de drie windturbines. Zoals hiervoor onder 4.4 is overwogen was de realisatie van die windturbines niet voorzienbaar op basis van het Structuurplan of het raadsbesluit van 25 april 2000, zodat voor appellante D ten tijde van het aangaan van de overeenkomst niet duidelijk was dat er windturbines zouden worden gerealiseerd als gevolg waarvan hij planschade zou lijden. Voorts is in de koopovereenkomst niets opgenomen waaruit kan worden afgeleid dat daarin tevens afspraken zijn gemaakt over compensatie voor te lijden planschade als gevolg van de windturbines.

(...)

De realisatie en locatie van de windturbines waren ten tijde van het sluiten van de overeenkomst voor appellante D niet voorzienbaar en de definitieve locatie van de windturbines is pas jaren later, bij de vaststelling in 2006 van het bestemmingsplan 'Recreatiegebied Heerhugowaard Zuid', vastgelegd. Derhalve had appellante D destijds niet

kunnen weten dat hij planschade zou lijden of wat de omvang daarvan zou zijn. Reeds hierom moet worden aangenomen dat de overeenkomst niet tevens voorziet in compensatie voor de geleden planschade.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 30-11-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:3196

Zaaknummer: 201509469/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro en 6.3 Wro

RECHTSPRAAK

Leusden/planschade

Taxatie aan de hand van schadecategorieën.

Casus

Appellant is eigenaar van de woning te Achterveld. Bij brief van 13 oktober 2014 heeft hij het college verzocht om een tegemoetkoming in planschade die hij stelt te hebben geleden ten gevolge van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Groot Agteveld-Woongebied van 11 april 2013.

Het college heeft voor het op de aanvraag te nemen besluit advies gevraagd aan de SAOZ. In een advies van 17 april 2015 heeft de SAOZ een vergelijking gemaakt tussen de planologische mogelijkheden in het plangebied onder het oude en het nieuwe bestemmingsplan. Uit deze vergelijking heeft de SAOZ de conclusie getrokken dat appellant als gevolg van de planologische verandering in een nadeliger positie is komen te verkeren en dat daaruit voor vergoeding vatbare schade, in de vorm van een waardevermindering van de woning op de peildatum van € 588.000 naar € 560.000, is voortgevloeid.

In een bijlage bij het advies heeft de SAOZ uiteengezet dat voor het bepalen van de omvang van de waardevermindering van een onroerende zaak geen exacte rekenmodellen voorhanden zijn, maar dat uit de jurisprudentie wel een globale verdeling, uitgedrukt in procenten van de waarde van een onroerende zaak, is af te leiden. Deze globale verdeling leidt ertoe dat de schade bij een enigszins nadeliger planologische situatie is beperkt tot maximaal 5 procent, dat de schade bij een zwaardere planologische verslechtering is beperkt tot maximaal 10 procent en dat de schade bij een bovenmatige planologische verslechtering dat laatste percentage kan overstijgen. Indien deze globale verdeling op dit geval wordt toegepast, leidt dat tot de conclusie dat sprake is van een min of meer zware planologische verslechtering.

Appellant betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat, gelet op de toepasselijke schadefactoren, de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan tot een zwaardere planologische verslechtering heeft geleid en derhalve, gelet op de verdeling in schadecategorieën, tot een schade van 5 tot 10 procent van de waarde van de woning onder het

oude bestemmingsplan op de peildatum.

Rechtsvraag

Is de waardevermindering als gevolg van het planologische nadeel juist getaxeerd?

Uitspraak

De bestuursrechter kan een taxatie slechts terughoudend toetsen. Daarbij is van belang dat de waardering van een onroerende zaak niet slechts door het toepassen van een taxatiemethode plaatsvindt, maar dat daarbij ook de kennis, ervaring en intuïtie van de desbetreffende deskundige een rol spelen. De maatstaf bij de te verrichten toetsing is niet de eigen waardering door de rechter van de nadelen van de planologische verandering, maar of het bestuursorgaan, gelet op de motivering van het advies van de door het bestuursorgaan ingeschakelde deskundige, zich bij de besluitvorming niet in redelijkheid op dat deskundigenoordeel heeft kunnen baseren. Dit laat onverlet dat de besluitvorming dient te voldoen aan de eisen die het recht aan de zorgvuldigheid en de motivering stelt en dat de rechter de besluitvorming daaraan dient te toetsen. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 28 september 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2582).

In het advies van 17 april 2015 is uiteengezet dat het uitzicht vanuit de woning op en over het plangebied in relevante mate verdergaand is aangetast, dat de situering van de woning in relevante mate verdergaand is verslechterd, dat de overlast in zekere mate is toegenomen en dat de privacy in de woning in zekere mate verdergaand is aangetast. In zijn hogerberoepschrift heeft appellant uitdrukkelijk te kennen gegeven dat hij het eens is met die kwalificaties. Dat in het nader advies van 9 september 2015 is vermeld dat de planologische situatie niet ingrijpend is verslechterd, is, anders dan appellant betoogt, niet in strijd met die kwalificaties.

In het advies van 17 april 2015, gelezen in samenhang met het nader advies van 9 september 2015, is inzichtelijk gemaakt dat de planologische verandering ertoe heeft geleid dat waarde van de woning op de peildatum van € 588.000 naar 560.000 is gedaald. Appellant heeft geen concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid van de taxatie naar voren gebracht. Dat er een verschil is met de in het kader van de toepassing van de WOZ vastgestelde waarden van de woning betekent niet dat de taxatie niet juist is, reeds omdat het verschil met de door de SAOZ vastgestelde waarden binnen aanvaardbare marges valt. Appellant heeft niet aannemelijk gemaakt dat de SAOZ de omvang van de schade te laag dan wel onjuist heeft getaxeerd. Voor zover de SAOZ, zoals hij stelt, ten behoeve van de taxatie ook de vergelijkingsmethode had kunnen toepassen, betekent dat verder niet dat de gekozen methode onjuist is of in dit geval tot een onjuist resultaat heeft geleid.

In het betoog van appellant is, gelet op het voorgaande, geen grond te vinden voor het oordeel dat het college zich bij de besluitvorming niet in redelijkheid op het deskundigenoordeel van de SAOZ heeft kunnen baseren.

Instantie: Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Datum uitspraak: 23-11-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:3093

Zaaknummer: 201605080/1/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Wormerland/planschade

Voorzienbaarheid op grond van binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid.

Casus

Het college heeft bij besluit van 13 november 2007 met toepassing van het destijds geldende artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aan bedrijf X vrijstelling verleend (hierna: het vrijstellingsbesluit) van het bestemmingsplan 'Industrieterrein Knollendamstraat 1975' (hierna: het bestemmingsplan) voor de uitbreiding van de bebouwing van de cacaofabriek op haar bedrijventerrein, gelegen aan de Veerdijk 82 te Wormer. Het vrijstellingsbesluit heeft het mogelijk gemaakt dat de op basis van het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte van 9 m voor een deel van het bedrijventerrein 15 m wordt en voor een deel 12 m. Tevens mag op basis van de vrijstelling bebouwing worden opgericht op gronden waarop op basis van het bestemmingsplan geen bebouwing was toegestaan.

Op 11 mei 2012 heeft de wederpartij, die sinds 24 juni 2005 eigenaar is van de woning en opstallen op het perceel aan de [locatie] te Wormer (hierna: het perceel), het college verzocht om een tegemoetkoming in de planschade die zij stelt te hebben geleden als gevolg van het vrijstellingsbesluit. Het perceel van wederpartij grenst aan het bedrijventerrein van Cargill waarvoor het vrijstellingsbesluit is verleend.

De rechtbank heeft geoordeeld dat het college zich ten onrechte in navolging van de SAOZ op het standpunt heeft gesteld dat de ontwikkeling die door het vrijstellingsbesluit is mogelijk gemaakt voor wederpartij (deels) voorzienbaar was. Daartoe heeft zij overwogen dat vaststaat dat de in het bestemmingsplan opgenomen binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid niet is gebruikt. Aan een niet gebruikte vrijstellingsmogelijkheid komt, gelet op bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 1 augustus 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BX3316) bij de planvergelijking geen betekenis toe. Volgens de rechtbank geldt dit evenzeer bij de beantwoording van de vraag of de planologische verslechtering voor wederpartij voorzienbaar was. Van belang daarbij is dat het al dan niet verlenen van een binnenplanse vrijstelling een discretionaire bevoegdheid betreft, zodat gebruik daarvan als een toekomstige onzekere

gebeurtenis kan worden aangemerkt. De rechtbank heeft ter onderbouwing van dit oordeel verwezen naar de uitspraak van de Afdeling van 12 januari 2005 (ECLI:NL:RVS:2005:AS2150).

Het college kan zich met dit oordeel van de rechtbank niet verenigen. Daartoe voert het aan dat de rechtbank heeft miskend dat flexibiliteitsbepalingen wel degelijk als aanknopingspunt kunnen gelden voor de vraag of sprake is van voorzienbaarheid.

Rechtsvraag

Kan op grond van de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid aan wederpartij voorzienbaarheid worden tegengeworpen?

Uitspraak

Anders dan de rechtbank heeft overwogen kan bij de vraag of een planologische wijziging voorzienbaar was aan een (nog) niet gebruikte binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid betekenis toekomen. Dit is het geval als de als gevolg van de planologische wijziging gegeven bouw- of gebruiksmogelijkheden min of meer op één lijn te stellen zijn met die welke op grond van de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid hadden kunnen worden gerealiseerd en de conclusie gerechtvaardigd is dat de planologische verslechtering in beide gevallen ongeveer dezelfde is (vgl. de uitspraak van de Afdeling van 16 maart 2005, ECLI:NL:RVS:2005:AT0549). Dat verwezenlijking van de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid een onzekere toekomstige gebeurtenis betreft doet hier niet aan af. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer in de uitspraak van 30 juni 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BM9640) is voor het aannemen van risicoaanvaarding niet vereist dat verwezenlijking van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel volledig en onherroepelijk vaststaat, of dat deze maatregel in detail is uitgewerkt of dat de omvang van de nadelige gevolgen met nauwkeurigheid kan worden bepaald. Beslissend is of op het moment van investering, de aankoop van de woning, de mogelijkheid van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel zodanig kenbaar was, dat hiermee bij de beslissing tot investering rekening kon worden gehouden.

Het betoog slaagt in zoverre.

Volgens de SAOZ was een bouwhoogte tot 13,2 m ten tijde van de aankoop van het perceel voor wederpartij voorzienbaar op basis van binnenplanse vrijstellingsmogelijkheden, die zijn neergelegd in artikel 4, tweede lid, aanhef en onder d, en artikel 5, aanhef en onder b, van het bestemmingsplan. Dit plan is in 1977 in werking getreden. Op grond van eerstgenoemde bepaling mogen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van de bouwhoogte voor gebouwen van 9 m tot ten hoogste 12 m, over ten hoogste 1/3 gedeelte van de bebouwde oppervlakte, nadat zij hieromtrent de raad hebben gehoord. Ingevolge artikel 5, aanhef en

onder b, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor het aanpassen met ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten of voorgeschreven bouwnormen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze nadere bepaling of aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk gewenst of noodzakelijk is en de belangen van derden niet worden geschaad.

De SAOZ heeft terecht geconcludeerd dat wederpartij er, gelet op artikel 4, tweede lid, aanhef en onder d, van het bestemmingsplan, bij de aankoop van het perceel reeds rekening mee diende te houden dat de bouwhoogte van de gebouwen op het bedrijventerrein van Cargill van 9 m tot 12 m kon worden verhoogd. Deze binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid is op één lijn te stellen met het vrijstellingsbesluit voor zover daarbij een verhoging van de bouwhoogte tot 12 m is toegestaan. Dit betekent dat de als gevolg van het vrijstellingsbesluit gegeven bouwmogelijkheid tot een hoogte van 12 m voorzienbaar was en dat het college het advies van de SAOZ in zoverre aan de besluitvorming ten grondslag heeft mogen leggen.

Voorzienbaarheid kan evenwel niet worden aangenomen op basis van artikel 5, aanhef en onder b, van het bestemmingsplan. Weliswaar betreft ook dit een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid die op één lijn te stellen is met het vrijstellingsbesluit voor zover daarbij een verhoging tot een bouwhoogte van 13,2 m is toegestaan, maar gelet op de in artikel 5, aanhef en onder b, van het bestemmingsplan neergelegde sterk beperkende voorwaarden voor toepassing van deze vrijstellingsmogelijkheid, was een aanpassing van 10% van de voorgeschreven maten of bouwnormen voor een redelijk denkend en handelend koper niet zonder meer voorzienbaar. Dit betekent dat het college het advies van de SAOZ in zoverre niet aan de besluitvorming ten grondslag heeft mogen leggen.

Instantie: Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Datum uitspraak: 23-11-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:3137

Zaaknummer: 201508566/1/A2

Wetsartikelen: 6.3 Wro

RECHTSPRAAK

Helmond/planschade

Redelijke invulling uit te werken bestemming.

Casus

Eiser is in 1991 eigenaar geworden van de locatie die is gelegen in de gemeente Geldrop-Mierlo. Hierop staan een langgevelboerderij en bijgebouwen. De boerderij is niet alleen in gebruik als woning maar ook als modevakschool. Eiser houdt circa 30 schapen en 25 konijnen en teelt fruit. Ten noorden van de woning aan de overzijde van de [straatnaam] staat een hoogspanningsmast in een weiland dat nog behoort aan de gemeente Geldrop-Mierlo. Eiser heeft op 6 mei 2012 een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ingediend. Hij wijt de planschade aan de vaststelling op 7 november 2006 van het bestemmingsplan 'Brandevoort II'.

Eiser stelt in de eerste plaats planschade te ondervinden als gevolg van de afsluiting van de [straatnaam] in noordelijke richting. Deze afsluiting komt volgens eiser door het bestemmingsplan 'Brandevoort II'. De afsluiting heeft in de eerste plaats gevolgen voor de exploitatie van de modevakschool. Eiser stelt verder omzetschade te lijden omdat het fruit uit zijn boomgaard aan huis werd verkocht en de [straatnaam] voorheen een drukke doorgaande weg was. Hij vreest verder voor de bereikbaarheid van zijn woning.

Verweerder heeft onder verwijzing naar het advies van TOG gesteld dat de afsluiting van de Broekstraat niet is veroorzaakt door het bestemmingsplan 'Brandevoort II', maar door een verkeersbesluit. Ook onder het oude planologische regime was het mogelijk een dergelijk verkeersbesluit te nemen.

De StAB heeft in haar adviezen geconcludeerd dat de spoorwegovergang, planologisch gezien, zowel onder het oude bestemmingsplan als het bestemmingsplan 'Brandevoort II' mogelijk is. De afsluiting van de spoorwegovergang (waardoor de [straatnaam] feitelijk is afgesloten) is mogelijk gemaakt door een verkeersbesluit van de gemeenteraad van Helmond van 8 mei 2012. De StAB voegt daaraan toe dat een weg ook kan worden afgesloten door een gewijzigde bestemming. Volgens de StAB is een redelijke invulling van deze uit te werken bestemming de

feitelijke situatie (namelijk als weg). Het is niet op voorhand zeker dat deze gronden een groenbestemming of een andere bestemming krijgen. De StAB is tot slot van mening dat het aannemelijk is dat de [straatnaam] zal worden ontsloten op De Voort waardoor een kortere route voor eiser ontstaat richting Brandevoort. Weliswaar is de [straatnaam] dan geen doorgaande route meer, maar het perceel van eiser is nog steeds goed bereikbaar.

Onder het oude bestemmingsplan had de [straatnaam] in doorgaande richting de bestemming 'Verkeersdoeleinden' en op de plek waar de [straatnaam] de spoorweg kruist, de bestemming 'Spoorwegdoeleinden'. In het bestemmingsplan 'Brandevoort II' heeft de [straatnaam] ter plaatse van de spoorwegovergang de bestemming 'Spoorzone' en 'Woongebied II uit te werken ex artikel 11 WRO'.

Rechtsvraag

Hoe dient bij de planvergelijking de uit te werken bestemming te worden ingevuld?

Uitspraak

De Afdeling heeft in de uitspraak van 17 april 2013 (ECLI:NL:RVS:2013:3387) overwogen dat de mogelijkheden van de uit te werken bestemming bij de planvergelijking niet buiten beschouwing mogen worden gelaten. Met die mogelijkheden dient aldus rekening te worden gehouden dat nagegaan dient te worden wat ten tijde van de inwerkingtreding van het betrokken besluit naar redelijke verwachting de invulling van de uit te werken bestemming van de gronden zou zijn. In dat verband komt onder meer betekenis toe aan de uitwerkingsregels, aan de toelichting bij het bestemmingsplan en aan de mate waarin een en ander, naar aard en omvang, binnen de ruimtelijke kenmerken van de omgeving en het geldende planologische beleid past.

Omdat de aanvraag van eiser is ingediend voor 25 april 2013 (de datum van inwerkingtreding van de wet van 28 maart 2013 tot wijziging van de Crisis- en herstelwet en diverse andere wetten in verband met het permanent maken van de Crisis- en herstelwet en het aanbrengen van enkele verbeteringen op het terrein van het omgevingsrecht (*Stb.* 2013, 144)), verzet de rechtszekerheid zich ertegen dat de uit te werken bestemming voor woondoeleinden van het plangebied niet tot een tegemoetkoming in planschade kan leiden en bij de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime in haar geheel buiten beschouwing dient te worden gelaten. De rechtbank verwijst in dit verband naar de uitspraak van de Afdeling van 24 september 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:3485).

De Afdeling heeft in de tussenuitspraak van 2 april 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:1144) inzake het uitwerkingsplan 'Brandevoort II-Liverdonk Oost' overwogen dat het uitwerkingsplan niet in

de weg staat aan het behoud van de huidige functie van de [straatnaam]. Het openstellen van een weg voor het openbaar verkeer dan wel het onttrekken van een weg aan het openbaar verkeer wordt verder geregeld in de Wegenwet en niet in een uitwerkingsplan.

De rechtbank is van oordeel dat in het rapport van TOG te snel wordt aangenomen dat de schade door de afsluiting van de [straatnaam] enkel is te wijten aan het verkeersbesluit. TOG had verder moeten kijken en moeten bezien of door een redelijke invulling van de uit te werken bestemming de [straatnaam] na uitwerking een andere bestemming zou kunnen krijgen. In zoverre schiet het rapport van TOG tekort. De rechtbank is met de StAB van oordeel dat een redelijke invulling van de uit te werken bestemming zal geschieden conform de feitelijke situatie en dat het er ten tijde van de peildatum voor moest worden gehouden dat de [straatnaam] niet later alsnog een andere bestemming zou krijgen. Verder is de rechtbank van oordeel dat de afsluiting van de spoorwegovergang niet is te wijten aan het bestemmingsplan 'Brandevoort II' omdat een spoorwegovergang onder dat bestemmingsplan nog steeds planologisch mogelijk is. Tot slot is de rechtbank onder verwijzing naar de adviezen van de StAB van oordeel dat de enkele omstandigheid dat de schadelocatie niet meer aan een doorgaande route ligt, niet leidt tot een planologisch nadeel. Deze beroepsgrond faalt.

Instantie: Rechtbank Oost-Brabant

Datum uitspraak: 17-11-2016

ECLI: ECLI:NL:RBOBR:2016:6375

Zaaknummer: 14_277

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Leusden/planschade

Planschade waterbergingsgebied. Samenloop Waterwet. Inundatiefrequentie.

Casus

Eisers hebben op 3 augustus 2011 een verzoek om tegemoetkoming in planschade ingediend in verband met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' (het bestemmingsplan), waarin aan (delen van) de gronden van eisers de dubbelbestemming 'Tijdelijke waterberging' is toegekend. De peildatum voor de beoordeling van het verzoek om tegemoetkoming in planschade is 25 februari 2010, de datum waarop het bestemmingsplan in werking is getreden.

Tussen partijen is niet in geschil dat schade als gevolg van het feitelijk onder water zetten van de als waterbergingsgebied aangewezen gronden niet voor vergoeding op grond van artikel 6.1 van de Wro in aanmerking komt omdat het waterschap deze schade op grond van artikel 7.14 van de Waterwet dient te vergoeden.

Tussen partijen is ook niet in geschil dat de schade als gevolg van de mogelijke inrichting van het aangewezen gebied als waterbergingsgebied niet voor vergoeding op grond van de Wro in aanmerking komt omdat, zoals ook de StAB in haar advies stelt, ook deze schade door het waterschap moet worden vergoed.

Eisers betogen verder dat verweerder bij de planologische vergelijking niet in aanmerking heeft genomen dat ook de waarde van de bouwpercelen nadelig wordt beïnvloed door de aanwijzing van de aangrenzende, bijbehorende landbouwgronden als waterbergingsgebied. Een potentiële koper zal een bedrijfskavel direct naast agrarische gronden waarvoor geen waterbergingsfunctie is toegestaan positiever waarderen dan een bedrijfskavel naast gronden waar die functie wel is toegestaan.

Rechtsvraag

Komt indirecte schade als gevolg van de aanwijzing van het waterbergingsgebied op grond van

artikel 6.1 Wro voor vergoeding in aanmerking?

Uitspraak

De rechtbank is met eisers van oordeel dat zowel in de adviezen van adviesbureau 1 als in het advies van de StAB onvoldoende is gemotiveerd waarom de planologische aanwijzing van de landbouwgronden als waterbergingsgebied als zodanig niet leidt tot schade. Zij overweegt in dit verband dat inundatie van het waterbergingsgebied zal leiden tot hinder voor de agrarische bedrijfsvoering. Dergelijke hinder zal, zoals de ABRvS in de uitspraak Hardenberg heeft overwogen, ertoe leiden dat een redelijk denkend koper de gronden lager waardeert. In de adviezen is ook onvoldoende gemotiveerd waarom geen sprake is van indirecte planschade voor de bouwpercelen. De rechtbank overweegt daartoe dat eisers terecht stellen dat de mogelijke indirecte planschade voor de bouwpercelen en de bebouwing daarop in beginsel niet voor vergoeding op grond van de Waterwet in aanmerking komt, zodat vergoeding op grond van artikel 6.1 van de Wro niet om die reden is uitgesloten. Eisers stellen gemotiveerd dat sprake is van dergelijke indirecte schade.

De stelling van adviesbureau 1 dat van deze directe en indirecte schade geen sprake is omdat de landbouwgronden reeds feitelijk in dezelfde frequentie onderliepen en de dubbelbestemming er niet toe zal leiden dat de kans op inundatie feitelijk toeneemt, is onvoldoende onderbouwd. De stelling is namelijk niet gebaseerd op een inzichtelijke vergelijking van de (kans op) inundatie van het gebied voor en na de aanwijzing en bestemming als waterbergingsgebied. Eisers stellen terecht dat bij deze vergelijking ook moet worden betrokken dat de aanwijzing het mogelijk maakt dat de waterbeheerder actief stuurt op de inundatie van dit gebied om een te hoge waterstand in andere gebieden te voorkomen. Uit de adviezen van adviesbureau 1 blijkt niet dat deze omstandigheid in aanmerking is genomen of dat hierover informatie is ingewonnen bij de waterbeheerder. De bestreden besluiten, die zijn gebaseerd op de adviezen van adviesbureau 1, zijn gelet op het voorgaande niet gebaseerd op de nodige kennis omtrent de relevante feiten. Verweerder mag de kans op inundatie die al bestond voordat het gebied als waterbergingsgebied werd aangewezen bij de planologische vergelijking betrekken, maar moet wel inzichtelijk maken op welke gegevens een dergelijke vergelijking is gebaseerd. Bij de bestreden besluiten is dit onvoldoende gedaan.

Instantie: Rechtbank Midden-Nederland

Datum uitspraak: 30-08-2016

ECLI: ECLI:NL:RBMNE:2016:4796

Zaaknummer: UTR 14/4671, UTR 14/4676, UTR 14/4682, UTR 14/4686

Wetsartikelen: 6.1 Wro, 7.14 Wtw en 7.16 Wtw

RECHTSPRAAK

Amsterdam/planschade

Voorzienbaarheid. Publicatie.

Casus

Rapenburg is eigenaresse van de panden aan de Prins Hendrikkade 173, 174 en 175 te Amsterdam (hierna: de panden). Bij brief van 27 maart 2012, bij het stadsdeel binnengekomen op 5 april 2012, heeft zij het dagelijks bestuur verzocht om een tegemoetkoming in planschade die zij stelt te hebben geleden als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Groot Waterloo van 21 februari 2008 (hierna: het nieuwe bestemmingsplan). In het nieuwe bestemmingsplan is de gebruiksmogelijkheid van de panden voor woondoeleinden vervallen. Vast staat dat Rapenburg daardoor in een nadeliger planologische positie is komen te verkeren en ten tijde van de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan op of omstreeks 25 december 2008 schade in de vorm van vermindering van de waarde van de panden heeft geleden.

Rechtsvraag

In hoger beroep is in geschil of de schade ten tijde van de aankoop van de panden voor een redelijk denkend en handelend koper voorzienbaar was en daarom op de voet van artikel 6.3, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening voor rekening van Rapenburg mag worden gelaten.

Uitspraak

Vast staat dat het conceptontwerp van het nieuwe bestemmingsplan van 15 december 2006 een concreet beleidsvoornemen in de in 5.1 bedoelde zin inhoudt. Uit de bij dat conceptontwerp behorende kaart en regels valt immers af te leiden dat de gebruiksmogelijkheid van de panden voor woondoeleinden in het nieuwe bestemmingsplan zal vervallen. Partijen zijn verdeeld over het antwoord op de vraag of openbaarmaking van dat conceptontwerp op de in 5.1 bedoelde wijze heeft plaatsgevonden. In dit verband is van belang of die openbaarmaking ertoe heeft geleid dat een redelijk denkend en handelend koper ten tijde van de aankoop van de panden kennis kon nemen van dat conceptontwerp, door

onderzoek te doen in openbare bronnen, waarvan redelijkerwijs valt te verwachten dat eventuele concrete beleidsvoornemens met betrekking tot de panden daarin gepubliceerd zijn.

Niet in geschil is dat het huis-aan-huisblad Stadsdeelnieuws een zodanige openbare bron is. Rapenburg heeft niet aannemelijk gemaakt dat het ten tijde van de investeringsbeslissing niet mogelijk was kennis te nemen van de edities van het Stadsdeelnieuws van 28 december 2006 en 29 januari 2007. De enkele stelling van Rapenburg, ter zitting van de Afdeling, dat het niet eenvoudig zou zijn geweest om die edities te traceren, is in dit verband niet voldoende. Dat, zoals Rapenburg heeft gesteld, ten tijde van de bezorging van die edities haar directeur niet in het bezorgingsgebied van het Stadsdeelnieuws woonde en het niet mogelijk was post te bezorgen in de dichtgetimmerde panden, is niet maatgevend. De woonplaats zegt op zichzelf niets over de mogelijkheden om zich van de relevante planologische ontwikkelingen op de hoogte te stellen. Uit de jurisprudentie van de Afdeling (onder meer uitspraak van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582) valt af te leiden dat niet is vereist dat de koper zich daadwerkelijk bewust was van het risico dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen.

Niet in geschil is dat de inhoud van de berichten in het Stadsdeelnieuws voldoende is om voorzienbaarheid te kunnen tegenwerpen. Van een redelijk denkend en handelend koper mag op basis van die berichten worden verwacht dat hij de plankaart bij en planregels van het conceptontwerp van het nieuwe bestemmingsplan zou raadplegen. Dat betekent dat de planologische verandering voor Rapenburg op 25 juli 2007 voorzienbaar was. Indien, zoals Rapenburg stelt, het conceptontwerp destijds niet meer ter inzage lag en niet meer op internet was te vinden, leidt dat niet tot een ander oordeel, omdat deze omstandigheden op zichzelf niet afdoen aan de betekenis van de berichten in het Stadsdeelnieuws.

Instantie: Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Datum uitspraak: 09-11-2016

ECLI: ECLI:NL:RVS:2016:2957

Zaaknummer: 201508153/1/A2

Wetsartikelen: 6.3 Wro