

Nieuwsbrief STAB OGR Updates - Nummer 08, 2017

Nummer 8, 2017

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 Noord-Nederland, ECLI:NL:RBNNE:2017:882](#) 14-03-2017

Groningen/planschade

[Rechtbank Noord-Holland, ECLI:NL:RBNHO:2017:1787](#) 09-03-2017

Schiphol/planschade

[Rechtbank Amsterdam, ECLI:NL:RBAMS:2017:1367](#) 07-03-2017

Amsterdam/planschade

[Rechtbank Overijssel, ECLI:NL:RBOVE:2017:972](#) 06-03-2017

Dinkelland/planschade

Raad van State

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:943](#) 05-04-2017

Ermelo/bestemmingsplan 'Tonselse Veld 2014'

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:854](#) 29-03-2017

Nederweert/weigering toepassing wijzigingsbevoegdheid

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:821](#) 29-03-2017

provinciale staten van Gelderland/inpassingsplan 'N 831 Velddriel - Alemse Stoep'

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:846](#) 29-03-2017

Heusden/omgevingsvergunning project strijd bestemmingsplan

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:741](#) 22-03-2017

Steenwijkerland/omgevingsvergunning voor bouwen

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:747](#) 22-03-2017

Achtkarspelen/planschade

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:763](#) 22-03-2017

Landerd/omgevingsvergunning voor bouwen en afwijken

[Raad van State, ECLI:NL:RVS:2017:676](#) 15-03-2017

Peel en Maasvallei/nadeelcompensatie

Uitspraken zonder ECLI

- onbekend -

Hulst/planschade

Bij deze uitspraak ontbreekt de ECLI

RECHTSPRAAK

Groningen/planschade

Planvergelijking op grond van toegestane feitelijke gebruik.

Casus

Op 25 januari 2009 is het bestemmingsplan 'Herziening Eemspoort Hunzezone' vastgesteld. Op 22 augustus 2012 heeft eiseres een planschadeverzoek ingediend. Dit verzoek houdt verband met het bestemmingsplan 'Herziening Eemspoort Hunzezone'. Eiseres stelt dat zij onder het nieuwe bestemmingsplan op haar perceel niet kan realiseren wat onder het vorige bestemmingsplan wel kon, namelijk de oprichting van een twee- of drietal bedrijfspanden met bedrijfswoningen.

In haar uitspraak van 25 november 2014 (LEE 13/1247) heeft de rechtbank het beroep gegrond verklaard. Samengevat heeft de rechtbank overwogen dat verweerder ten onrechte geen planologische vergelijking heeft gemaakt. De rechtbank heeft verweerder opgedragen opnieuw op de bezwaren van eiseres te beslissen. De rechtbank heeft in het kader van finale geschilbeslechting overwogen dat, nu de bouwmogelijkheden niet per perceel maar in algemene zin in het plan zijn vastgesteld, verweerder had behoren vast te stellen welke feitelijke bouwmogelijkheden eiseres direct voorafgaand aan de peildatum nog had. Daartoe heeft de rechtbank overwogen dat door de algemene toekenning van bouwrechten de concrete bouwrechten van eiseres direct afhankelijk zijn van de feitelijke realisatie van het oude bestemmingsplan. Nu er geen concrete bouwplannen van andere rechthebbenden waren is voor de juridische bouwmogelijkheden van eiseres ten tijde van de peildatum bepalend het ten tijde van de peildatum aantal legaal gerealiseerde bedrijven met een bedrijfswoning. Vervolgens dient verweerder af te wegen hoe de onder het oude bestemmingsplan bestaande feitelijke bouwmogelijkheden zich verhouden tot de planologische situatie zoals deze in het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld en waarin op het perceel van eiseres maximaal een bedrijf met een bijbehorende bedrijfswoning kan worden gerealiseerd.

Eiseres heeft verder de feitelijke vaststelling door verweerder van het aantal bedrijfswoningen bestreden. Daartoe heeft zij aangevoerd dat niet alle woningen bedrijfswoningen zijn aangezien zij niet voldoen aan de definitie van het begrip bedrijfswoning uit het

bestemmingsplan. Evenmin zijn alle woningen opgericht als bedrijfswoning.

Rechtsvraag

Hoe moet de oude planologische situatie maximaal worden ingevuld gelet op het daadwerkelijk gebruik op de peildatum?

Uitspraak

Naar het oordeel van de rechtbank heeft verweerder zich terecht op het standpunt gesteld dat alle ten tijde van de peildatum in het plangebied aanwezige (burger)woningen als bedrijfswoningen moeten worden aangemerkt, nu voor de juridische status van de woningen uitgegaan moet worden van het op grond van het bestemmingsplan Eemspoort 1999 toegestane feitelijke gebruik en niet van het daadwerkelijke feitelijke gebruik. Dat een aantal woningen thans niet aan de definitie van bedrijfswoning voldoet, maakt daarom niet dat zij niet meegerekend dienen te worden in het kader van het aantal gerealiseerde bedrijfswoningen. In het kader van de planvergelijking is dit niet van belang. Deze wijze van vaststelling is in overeenstemming met de uitspraak van de rechtbank van 25 november 2014, nu daarin is overwogen dat het ten tijde van de peildatum aantal legaal gerealiseerde bedrijven met een bedrijfswoning onderzocht moet worden. Niet is overwogen dat moet worden onderzocht hoeveel bedrijfswoningen op de peildatum feitelijk nog in gebruik waren. Hetgeen eiseres heeft aangevoerd omtrent de status van de afzonderlijke woningen in het plangebied behoeft gelet op het voorgaande derhalve geen bespreking.

Nu ten tijde van de peildatum negen woningen waren gerealiseerd en deze, gelet op hetgeen hierboven is overwogen, alle als bedrijfswoning moeten worden aangemerkt, kon eiseres onder het oude bestemmingsplan Eemspoort 1999 nog maximaal één bedrijf met één bedrijfswoning bouwen. Nu niet in geschil is dat eiseres ook onder het nieuwe bestemmingsplan één bedrijf met bedrijfswoning kan realiseren is geen sprake van planologisch nadeel.

Instantie: Rechtbank Noord-Nederland

Datum uitspraak: 14-03-2017

ECLI: ECLI:NL:RBNNE:2017:882

Zaaknummer: AWB-15_5198

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Schiphol/planschade

Passieve voorzienbaarheid. Termijn tien maanden.

Casus

Eiseres stelt dat zij schade heeft geleden omdat nieuwbouw of herindeling van haar bedrijfsterrein ernstig is beperkt dan wel onmogelijk is gemaakt door de bouwhoogtebeperking die voortvloeit uit het Luchtvaartindelingsbesluit van 20 februari 2003 (Lib 2003). Eiseres verwacht dat door deze beperking haar grond ernstig in waarde zal dalen dan wel onverkoopbaar zal zijn.

De Adviescommissie heeft geconcludeerd dat eiseres in de periode vanaf 23 januari 2002, het moment dat de nadelige planologische wijziging voorzienbaar was door publicatie van het ontwerp voor het Lib 2003 in de Staatscourant, tot aan 22 november 2002, de datum van publicatie van het voorbereidingsbesluit door de raad van de gemeente Haarlemmermeer, geen pogingen en in elk geval ook geen voldoende concrete pogingen heeft gedaan om de tot 22 november 2002 bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op het object te benutten. De Adviescommissie is van mening dat een termijn van tien maanden zodanig ruim is geweest dat de duur van deze termijn niet het aannemen van passieve risicoaanvaarding in de weg staat.

Verweerder heeft bij het bestreden besluit het primaire besluit gehandhaafd.

Rechtsvraag

Kan aan eiseres passieve voorzienbaarheid worden tegengeworpen?

Uitspraak

De rechtbank is van oordeel dat een termijn van tien maanden in dit geval voldoende is om een concrete poging te doen tot het realiseren van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zullen gaan vervallen. Met hetgeen eiseres heeft aangevoerd heeft zij niet aannemelijk gemaakt dat zij niet met succes een concrete poging als hierboven omschreven had kunnen doen. Verweerder heeft zich dan ook terecht op het

standpunt gesteld dat passieve risicoaanvaarding aan eiseres kan worden tegengeworpen. De rechtbank volgt eiseres niet in haar stelling dat het niet mogelijk was om de huurovereenkomsten met haar huurders op te zeggen. In het rapport van de Adviescommissie is uitvoerig uiteengezet dat de bedrijfsobjecten van eiseres wat betreft huur zijn te scharen onder artikel 7:230 van het Burgerlijk Wetboek. Dergelijke huurovereenkomsten zijn vanwege het ontbreken van dwingende wettelijke bepalingen eenvoudig opzegbaar. Bovendien liepen drie van de vier huurovereenkomsten in 2004 af. Volgens de Adviescommissie stonden het bestaand gebruik en de aflopende huurovereenkomsten er niet aan in de weg om een nieuw bouwplan te initiëren. Hetgeen eiseres ter zitting naar voren heeft gebracht ten aanzien van het niet kunnen opzeggen van de huurovereenkomsten acht de rechtbank onvoldoende om de stellingen van de Adviescommissie voor onjuist te houden.

Instantie: Rechtbank Noord-Holland

Datum uitspraak: 09-03-2017

ECLI: ECLI:NL:RBNHO:2017:1787

Zaaknummer: AWB-15_4107

Wetsartikelen: 6.3 Wro

RECHTSPRAAK

Amsterdam/planschade

Overgangsrecht. Planologisch nadeel. Hoogste waarde.

Casus

Verweerder heeft advies gevraagd aan de SAOZ. De SAOZ heeft in een advies van juli 2015 geconcludeerd dat in beginsel sprake is van planologisch nadeel, omdat het gebruik van de inpandige garage van eisers met het nieuwe bestemmingsplan onder het overgangsrecht is gebracht. Gebleken is echter dat de woningen hun hoogste waarde ontleen aan gebruik als woning zonder inpandige garage. Uit verkooppreferenties blijkt dat woningen waarvan de garage is ingericht als woonruimte een nagenoeg gelijke dan wel hogere opbrengst geven dan een woning waarvan de garage in gebruik is als garage.

In reactie op het advies van de SAOZ van juli 2015 is door mr. T. ten Have van Ten Have Advies v.o.f. op 12 juli 2015 een advies opgesteld. In dit advies wordt gesteld dat het verlies van de mogelijkheid om een deel van de begane grond opnieuw als garage in gebruik te nemen tot een waardedaling leidt. Deze keuzemogelijkheid vergroot immers de kring van potentiële kopers en maakt de woning beter levensloopbestendig.

Rechtsvraag

Is er sprake van een waardevermindering van de onroerende zaak nu het gebruik van de inpandige garage onder het overgangsrecht is gebracht?

Uitspraak

De rechtbank is van oordeel dat eisers geen gronden hebben aangevoerd die leiden tot het oordeel dat het advies van de SAOZ in dit geval onzorgvuldig tot stand is gekomen of dat daaraan anderszins zodanige gebreken kleven dat verweerder het advies niet aan zijn besluitvorming ten grondslag heeft mogen leggen. Het betoog van eisers dat een meerwaarde bestaat bij het hebben van een inpandige garage vanwege de keuzemogelijkheid in het gebruik is onvoldoende onderbouwd en kan daarom niet worden gevolgd. De door eisers gestelde kleinere kring van kopers leidt niet per definitie tot een daling van de waarde van hun woning.

De SAOZ heeft naar het oordeel van de rechtbank voldoende aannemelijk gemaakt dat het gebruik als woonruimte tot een hogere waarde van de woning leidt dan het gebruik als garage. Dat eerst kosten moeten worden gemaakt om een garage als woonruimte te kunnen gebruiken, is niet relevant, omdat bij de beoordeling van een verzoek om planschade een fictieve vergelijking wordt gemaakt.

Instantie: Rechtbank Amsterdam

Datum uitspraak: 07-03-2017

ECLI: ECLI:NL:RBAMS:2017:1367

Zaaknummer: AWV-6_5555

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Dinkelland/planschade

Planschade. Ruimtelijk gevolg. Causaliteit. Maatschappelijke onrust.

Casus

Op 26 januari 2015 hebben eisers aan verweerder verzocht om toekenning van een vergoeding in schade op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wegens waardedaling van hun woning als gevolg van het op 18 februari 2010 door de raad van de gemeente Dinkelland vastgestelde bestemmingsplan 'Herontwikkeling Olieveld Schoonebeek Waterinjectielocaties Twente – Locatie Rossum-Weerselo'. Dit bestemmingsplan is op 23 april 2010 onherroepelijk geworden. Door het partiële bestemmingsplan op het NAM-perceel is de mogelijkheid gecreëerd voor de ombouw van een gaswinningslocatie in een injectiewaterlocatie. De bebouwingsmogelijkheden met gebouwen op het NAM-perceel zijn als gevolg van het partiële bestemmingsplan aanzienlijk verkleind, namelijk van circa 2800 m² met een maximale bouwhoogte van 10 meter naar 75 m² met een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter.

Verweerder heeft aan planschadeadviseur dr. J.W. van Zundert (hierna: Van Zundert) opdracht gegeven om advies uit te brengen over de aanvraag van eisers.

In het advies wordt geconcludeerd dat niet is gebleken van een causaal verband tussen de scheurvorming in en aan de woning van eisers en de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan, dat zich geen onevenredige verslechtering voordoet van het waardebepalende uitzicht vanuit en vanaf de woning van eisers, dat geen sprake is van een (verdere) aantasting van de privacy en dat evenmin aannemelijk is geworden dat er een toename is van geluidsoverlast. De waarde van de woning van eisers is volgens Van Zundert dan ook niet onevenredig gedaald als gevolg van de bestemmingsplanwijziging. Hij adviseert daarom de aanvraag om tegemoetkoming in planschade af te wijzen. Van Zundert heeft zijn advies mede gebaseerd op een rapport dat op 30 oktober 2015 door Adviesbureau Arcadis op verzoek van de NAM is uitgebracht op basis van een onderzoek naar mogelijke schade als gevolg van de injectie van oliewater in de omgeving.

Eisers voeren in bezwaar onder meer aan dat verweerder heeft nagelaten de aantasting van het woon- en leefklimaat door de nadelige bodem- en milieugevolgen en de risico's van de injectie van afvalwater voor de omgeving bij de planschadeaanvraag te betrekken en dat verweerder blijk heeft gegeven van een onjuiste rechtsopvatting door te stellen dat de scheurvorming in de woning van eisers niet via de weg van planschade tot een tegemoetkoming kan leiden. Als gevolg van het injecteren van oliehoudend afvalwater hebben zich bodemkundige veranderingen voorgedaan die voorheen op grond van het oude bestemmingsplan niet mogelijk waren geweest. Er is daarom sprake van een causaal verband tussen de planologische wijziging en de scheurvorming in de woning van eisers.

Rechtsvraag

Is er sprake van een planologisch nadeliger situatie?

Uitspraak

De rechtbank is van oordeel dat uit het planschadeadvies van Van Zundert blijkt dat bij de beoordeling of sprake is van een planologisch nadeliger situatie, de bepalingen van het bestemmingsplan die rechtstreekse en duurzame gevolgen hebben voor de aard en samenstelling van de bodem, als ruimtelijk gevolg zijn aangemerkt. Hiermee is ook rekening gehouden in het advies van de bezwarencommissie. Verweerder heeft dan ook – anders dan door eisers is betoogd – niet nagelaten de mogelijke aantasting van het woon- en leefklimaat door eventuele nadelige bodem- en milieugevolgen en mogelijke risico's van de injectie van afvalwater voor de omgeving bij de planschadeaanvraag te betrekken.

Het onderzoek van Arcadis heeft zich gericht op de woningen die het dichtst bij de NAM-locatie Rossum Weerselo 2 staan, waaronder de woning van eisers. Bij die woningen is milieukundig, bodemkundig, hydrologisch en bouwkundig onderzoek uitgevoerd. De eindconclusie van het rapport is dat uitgesloten kan worden dat de schades aan de onderzochte gebouwen in het onderzoeksgebied nabij de NAM-locatie een gevolg zijn van de gaswinning en waterinjectie in dit gebied. Ook de kans dat andere gebouwen in het onderzoeksgebied schade hebben ondervonden ten gevolge van de activiteiten van de NAM is volgens Arcadis verwaarloosbaar. De scheurvorming in de woningen wordt voornamelijk veroorzaakt door zettingen en ongelijkmatige zetting in de ondiepe ondergrond. De zeer wisselende en voor zetting gevoelige bodemopbouw is hier debet aan. In een aantal gevallen wordt dit probleem versterkt door constructieve factoren, die vaak zijn ontstaan door verbouwingen.

Uit het onderzoek van Arcadis blijkt verder dat de hoge grondwaterstanden rond de woningen niet worden veroorzaakt door de waterinjectie maar het gevolg zijn van de slechte

waterdoorlatendheid van de bodem en de te geringe ontwatering van het gebied. De bodem rond de woningen is blijkens het onderzoek van Arcadis niet verontreinigd en de bodemkwaliteit is evenmin beïnvloed door de waterinjectie of door de winning van aardgas.

Van Zundert heeft op basis van de bevindingen van Arcadis in zijn planschadeadvies geconcludeerd dat niet is gebleken van een causaal verband tussen de door eisers genoemde schadefactoren en de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan. De waarde van de woning van eisers is volgens Van Zundert dan ook niet onevenredig gedaald door de bestemmingswijziging als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan.

De rechtbank is van oordeel dat het advies van Van Zundert voldoende inzicht geeft in de door hem gevolgde redenering en dat zijn conclusies aansluiten bij de bevindingen van Arcadis. Ook overigens ziet de rechtbank geen aanleiding om te oordelen dat verweerder het advies van Van Zundert niet aan zijn beslissing ten grondslag mocht leggen.

Voor zover de waarde van de woning van eisers is gedaald door de maatschappelijke onrust en discussie die is ontstaan omtrent het injecteren van afvalwater in de bodem, merkt de rechtbank op dat daarmee niet gesteld kan worden dat er sprake is van schade die het gevolg is van een planologische verslechtering. Een dergelijke waardedaling kan dan ook niet worden meegenomen in de planschadeprocedure.

Instantie: Rechtbank Overijssel

Datum uitspraak: 06-03-2017

ECLI: ECLI:NL:RBOVE:2017:972

Zaaknummer: ak_zwo_16_2323

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Ermelo/bestemmingsplan 'Tonselse Veld 2014'

Plan-m.e.r. en relativiteitsbeginsel.

De betrokken normen met betrekking tot het maken van een plan-m.e.r. strekken niet tot bescherming van de bedrijfseconomische belangen van een appellant.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 05-04-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:943

Zaaknummer: 201602966/1/R1

Wetsartikelen: 8:69a Awb

RECHTSPRAAK

Nederweert/weigering toepassing wijzigingsbevoegdheid

Algenteelt en het omzetten van algen door vergisting tot bio-ethanol. Begrip grondgebonden agrarisch bedrijf.

Het college heeft terecht, nu algen niet op of in de grond worden geteeld, het standpunt ingenomen dat er geen relatie is van de algen met de groeikracht van de bodem van het perceel, zodat in zoverre geen sprake is van een bedrijf dat grondgebonden is in de zin van de planregels. Voorts komt bio-ethanol tot stand door vergisting van algen en wordt dit product dus niet door het telen van gewassen geproduceerd. Het gaat daarbij niet om een agrarisch bedrijfsproces.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 29-03-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:854

Zaaknummer: 201605818/1/R1

RECHTSPRAAK

Heusden/omgevingsvergunning project strijd bestemmingsplan

Hondenfokkerij. VNG-brochure.

Het college heeft zich in het besluit op bezwaar terecht op het standpunt gesteld dat volgens de nota in gebiedstype gemengde gebieden lichte bedrijfsactiviteiten worden toegelaten, die goed te combineren zijn met de nabijgelegen woonfunctie en dat een hondenfokkerij naar zijn aard niet goed te combineren is met de nabijgelegen woonfunctie.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 29-03-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:846

Zaaknummer: 201602423/1/A1

Wetsartikelen: 2.12 lid 1 aanhef en onderdeel a onder 2° Wabo

RECHTSPRAAK

**provinciale staten van Gelderland/inpassingsplan 'N 831
Velddriel - Alemse Stoep'*****Wegverbreding. Geluidhinder. Maximale mogelijkheden.***

Vanwege de specifieke ligging van gronden met de bestemming 'Verkeer' zou een weg dichterbij de woning van een appellant kunnen komen te liggen dan nu het geval is. Weliswaar hebben provinciale staten ter zitting gesteld dat het definitief ontwerp van de weg al is vastgesteld en er geen aanleiding is voor een andere ligging, moet de Afdeling vaststellen dat het plan en de regels die mogelijkheid niet uitsluiten. Het plan maakt dan ook een nieuwe situatie mogelijk in de zin van de Wgh. Artikel 77, eerste lid, van de Wgh, gelezen in samenhang met artikel 1 van de Wgh, schrijft voor dat bij het voorbereiden van de vaststelling van een inpassingsplan dat betrekking heeft op gronden behorend tot de zone van een weg, een akoestisch onderzoek wordt ingesteld naar de geluidsbelasting van woningen binnen de zone. Ten onrechte is dit niet gebeurd.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 29-03-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:821

Zaaknummer: 201608664/1/R6

Wetsartikelen: 3.1 Wro, 1 Wgh, 74 lid 1 Wgh en 77 lid 1 Wgh

RECHTSPRAAK

Steenwijkerland/omgevingsvergunning voor bouwen

Toetsing aan beheersverordening. Bestaand en toegestaan gebruik. Hypermarkt of winkelcentrum.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, geldt als hoofdregel dat een besluit op bezwaar moet worden getoetst aan het recht zoals dat op het moment van het nemen van dat besluit geldt. Dit is slechts anders indien ten tijde van de indiening van de aanvraag het bouwplan in overeenstemming was met het toen geldende bestemmingsplan en er op dat moment geen voorbereidingsbesluit van kracht was noch een ontwerp voor een nieuw bestemmingsplan ter inzage was gelegd waarmee het bouwplan in strijd was. In dat geval moet bij het besluit op de aanvraag (in bezwaar) aan het voorgaande bestemmingsplan worden getoetst. Op het moment van het nemen van het besluit op bezwaar gold in casu de beheersverordening. Appellanten voeren dan ook terecht aan dat het besluit op bezwaar gelet hierop in zoverre had moeten worden getoetst aan de beheersverordening.

De tekst van artikel 3.38 van de Wro sluit niet uit dat onder bestaand gebruik, naast het gebruik dat op het moment van vaststelling van de beheersverordening al dan niet in strijd met het op dat moment geldende planologische regime feitelijk plaatsvindt, tevens dient te worden verstaan het planologisch toegestane gebruik dat op het moment van de vaststelling van de beheersverordening nog niet het feitelijk gerealiseerde gebruik is. De Afdeling vindt aanknopingspunten voor deze uitleg in de geschiedenis van de totstandkoming van artikel 3.38, alsmede in de uitspraak van de Afdeling van 14 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2467. Gelet hierop is de Afdeling van oordeel dat in de beheersverordening het ingevolge het bestemmingsplan toegestane gebruik mag worden vastgelegd.

Door de aanwezigheid van meer exploitanten, waarbij het kennelijk de bedoeling is dat zij beschikken over een eigen kassasysteem, krijgt het bouwplan de uitstraling van een winkelcentrum met aparte winkels. Dat is in strijd met de beheersverordening. De systematiek van het planologisch regime is immers dat detailhandel op bedrijventerreinen, behoudens in de vorm van een hypermarkt, is uitgesloten. Het bouwplan dat thans voorligt, ondergraaft die planologische uitgangspunten.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 22-03-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:741

Zaaknummer: 201600271/1/A1

Wetsartikelen: 3.38 Wro

RECHTSPRAAK

Landerd/omgevingsvergunning voor bouwen en afwijken***Zorgboerderij. Permanente verblijfsfunctie voor een kwetsbare groep personen. Geurgevoelige objecten.***

Gelet op de hoogte van de achtergrondbelasting ter plaatse van het perceel en gezien het bepaalde in de Geurgebiedsvisie en de Nota heeft het college zich op het standpunt kunnen stellen dat op het perceel geen nieuwe geurgevoelige objecten zoals hier aan de orde mogen worden gerealiseerd, vanwege het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het college heeft zich daarbij op het standpunt kunnen stellen dat de beoogde vier wooneenheden – bij de beoordeling van de geurbelasting op het perceel – niet zijn gelijk te stellen met een bedrijfswoning en dat deze wooneenheden, anders dan een bedrijfswoning, niet kunnen worden aangemerkt als geurgevoelige objecten die deel uitmaken van de veehouderij. Dit betekent dat de beoogde wooneenheden op een andere wijze dan een bedrijfswoning bescherming toekomt tegen geurhinder. Het college heeft daarbij van belang kunnen achten dat appellant weliswaar personen kan laten meedraaien op zijn bedrijf in de vorm van zorgverlening, maar dat het daarbij niet noodzakelijk is dat deze personen 24 uur per dag op het perceel verblijven. Daarnaast is niet uitgesloten dat de wooneenheden zullen worden ingezet voor het verlenen van zorg aan personen die niet meedraaien op het bedrijf, aangezien de vergunningaanvraag slechts in algemene zin betrekking heeft op het bieden van 24 uurszorg als nevenfunctie.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 22-03-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:763

Zaaknummer: 201602991/1/A1

Wetsartikelen: 2.12 lid 1 Wabo en 1 Wgv

RECHTSPRAAK

Achtkarspelen/planschade

Planvergelijking. Theoretische mogelijkheid. Aansluiten bij WOZ.

Casus

Appellant is sinds 27 juli 1970 eigenaar van het perceel met daarop aanwezige woning aan de [locatie] te Harkema (hierna: het perceel). Tevens is hij eigenaar van circa 2 ha grasland, dat grenst aan het perceel. Op 15 maart 2013 heeft appellant het college verzocht om een tegemoetkoming in planschade die hij stelt te hebben geleden als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. De Afdeling heeft in de eerste tussenuitspraak overwogen dat er gebreken kleven aan de door het Kenniscentrum opgestelde planvergelijking, dat er een dusdanig groot verschil bestaat tussen de WOZ-waarde van het perceel, exclusief de 2 ha graslanden, en de taxatiewaarde in het kader van de planschade dat op het college een nadere motiveringsplicht rustte.

De Afdeling heeft in de tweede tussenuitspraak geoordeeld dat het college er niet in is geslaagd aannemelijk te maken dat de realisatie van een geluidscherm 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 geluidscherm ten onrechte door de SAOZ bij de planvergelijking is betrokken.

Voorts heeft de Afdeling in de tweede tussenuitspraak geoordeeld dat de SAOZ ten onrechte de door haar getaxeerde waarde van het perceel op 1 januari 2012 van € 251.350 heeft vergeleken met de oorspronkelijke WOZ-waarde van € 246.000 per die datum, in plaats van met de hangende het beroep bij de rechtbank vastgestelde WOZ-waarde van € 216.000. In dat kader is overwogen dat de SAOZ in haar advies ten onrechte uiteen heeft gezet dat aan de WOZ-waarde van € 216.000 geen taxatie ten grondslag lag maar deze waarde een schikkingsresultaat betreft, omdat uit het besluit op het bezwaar van appellant tegen de WOZ-waarde van € 246.000 blijkt dat de taxateur de waardedaling als gevolg van de bestemmingswijziging op € 25.000 heeft begroot. Het grootste deel van de WOZ-waardedaling was aldus niet het gevolg van een schikking, maar van een hertaxatie.

Het college heeft over het nieuw te nemen besluit op bezwaar wederom advies gevraagd aan de SAOZ. Het college heeft dit advies aan zijn besluit van 11 december 2016 ten grondslag gelegd. Daarbij heeft het college toegelicht dat het verschil tussen de getaxeerde waarde in het kader van de planschade en de WOZ-waarde kan worden verklaard door het feit dat over het perceel van appellant in de jaren voordat de bezwaarprocedure tegen de WOZ-waarde per 1 januari 2012 aan de orde kwam, al veel bezwaar- en beroepsprocedures zijn gevoerd.

Rechtsvraag

Appellant betoogt dat het college zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de WOZ-waarde op peildatum 1 januari 2012 geen relatie meer heeft tot de werkelijke economische waarde van het perceel. Het feit dat er al eerder over de WOZ-waarde van het perceel is geprocedeerd doet geen afbreuk aan de juistheid van die waarde, maar heeft juist bijgedragen aan een gedegen en nauwkeurige vaststelling daarvan. Dit betekent dat de waardedaling in het kader van de WOZ op 1 januari 2012 dan ook uitsluitend het gevolg is van de planologische wijziging. Het college is er dan ook niet in geslaagd het verschil tussen de getaxeerde waarde van het perceel in het kader van de planschade en de WOZ-waarde toereikend te motiveren, aldus appellant.

Uitspraak

Dit betoog slaagt. De omstandigheid dat appellant al eerder heeft geprocedeerd over de WOZ-waarde van zijn perceel, verklaart niet waarom de WOZ-waarde per peildatum 1 januari 2012 in de daarover gevoerde bezwaarprocedure met € 30.000 is verlaagd van € 246.000 naar € 216.000. Dit geldt temeer nu, zoals de Afdeling in de tweede tussenuitspraak reeds heeft overwogen, uit het besluit op bezwaar van appellant tegen de WOZ-waarde van € 246.000 zelf blijkt dat de verlaging van die waarde met € 30.000 voor een groot deel, te weten voor € 25.000, is toe te schrijven aan de bestemmingsplanwijziging. Dit betekent dat het college er niet in is geslaagd het verschil tussen de getaxeerde waarde in het kader van de planschade en de WOZ-waarde van € 216.000 nader te motiveren.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 22-03-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:747

Zaaknummer: 201501344/4/A2

Wetsartikelen: 6.1 Wro

RECHTSPRAAK

Peel en Maasvallei/nadeelcompensatie

Voorzienbaarheid natschade op grond van onderhoudsplan.

Casus

De stichting heeft het waterschap bij brief van 10 februari 2012 verzocht om vergoeding van de schade die zij stelt te hebben geleden als gevolg van de stijging van het grondwaterpeil. Volgens haar is de bomenopstand op de percelen als gevolg van de vernatting van de bodem beduidend minder tot wasdom gekomen en verzwakt, waardoor de bomen voortijdig moesten worden gekapt. Bovendien is het door de vernatting van de bodem van de percelen onmogelijk om in de toekomst een nieuwe bomenopstand rendabel te exploiteren, aldus de stichting. Het waterschap heeft het verzoek van de stichting om schadevergoeding afgewezen.

De rechtbank heeft geoordeeld dat het waterschap dit terecht heeft gedaan. Volgens de rechtbank dient te worden aangenomen dat, hoewel van het gewijzigde maaibeleid, dat is neergelegd in het Strategisch Onderhoudsplan (hierna: het SOP) en een daarop gebaseerd Operationeel Onderhoudsplan (hierna: het OOP), niet met zekerheid gezegd kon worden dat, op welk moment en in welke mate, daardoor vernatting zou optreden, op het moment van aankoop van de percelen rekening moest worden gehouden met de mogelijkheid van vernatting van de bodem. Het beleid was immers gericht op vernatting dan wel het tegengaan van verdroging en op het verhogen van de grondwaterstand, terwijl de percelen laag gelegen zijn. Gelet hierop was de vernatting ten tijde van de aankoop voorzienbaar, zodat de schade terecht voor rekening van de stichting is gelaten, aldus de rechtbank.

Rechtsvraag

Kan voorzienbaarheid worden tegengeworpen op grond van een onderhoudsplan?

Uitspraak

Niet in geschil is dat het waterschap ten tijde van de aankoop van de percelen door de stichting beleid hanteerde dat in hoofdlijnen was neergelegd in het SOP en was uitgewerkt in het OOP. Evenmin is tussen partijen in geschil dat beide plannen in 2004 openbaar waren.

In het SOP wordt vermeld dat het beleid van het waterschap is gericht op het tegengaan van verdroging, onder meer door te streven naar hogere grondwaterstanden. Voorts wordt in het SOP vermeld dat, hoewel dit een verhoogd risico op vernattingsschade met zich brengt, waterconservering in bosgebieden wenselijk is, omdat de natuurwaarden door verdroging afnemen. Beperkt maaien is eveneens wenselijk om waterconservering zo veel mogelijk te stimuleren, aldus het SOP. Voorts is in het SOP aangegeven dat de wens tot waterconservering geldt voor het gehele plangebied, dat is opgedeeld in zogenoemde clusters. In het SOP is een overzicht gegeven van de maaifrequentie onder het oude en het nieuwe beleid voor de verschillende clusters. Uit het OOP is vervolgens te herleiden welke watergang en welk gebied tot welk cluster behoren.

Ter zitting is door het waterschap gesteld, hetgeen door de stichting niet is weersproken, dat het afnemen van de maaifrequentie tot gevolg heeft dat minder water aan de bodem wordt onttrokken, zodat de stand van het grondwater stijgt. Dit betekent dat het veranderen van de maaifrequentie leidt tot het verhogen van de grondwaterstand. Dat, naar de stichting stelt, de gestelde schade niet alleen door het wijzigen van de maaifrequentie, maar tevens door de verhoging van de grondwaterstand is veroorzaakt, kan gelet hierop niet worden gevolgd.

Uit het SOP en het OOP kan worden afgeleid dat het beleid van het waterschap was gericht op waterconservering en het tegengaan van verdroging, onder meer door de maaifrequentie te verminderen, en dat dit een verhoogd risico van vernatting met zich bracht. Dit betekent dat de stichting er ten tijde van de aankoop van de percelen in 2004 rekening mee had moeten houden dat de percelen zouden vernatten. Dat, naar de stichting stelt, uit verklaringen van jagers blijkt dat in 2004 niet aan de percelen te zien was dat de bodem van de percelen aan het vernatten was en uit het beleid niet kon worden afgeleid dat de vernatting ernstiger zou zijn dan het enkel tegengaan van verdroging, maakt dit niet anders, nu, zoals hiervoor onder 2.1 is overwogen, voor het aannemen van risicoaanvaarding niet vereist is dat – ten tijde van de aankoop – verwezenlijking van de schadeveroorzakende overheidsmaatregel volledig en onherroepelijk vaststaat of dat de omvang van de nadelige gevolgen met nauwkeurigheid kan worden bepaald. De rechtbank heeft aldus met juistheid geoordeeld dat het waterschap zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de gestelde schade voor rekening van de stichting dient te blijven.

Instantie: Raad van State

Datum uitspraak: 15-03-2017

ECLI: ECLI:NL:RVS:2017:676

Zaaknummer: 201606311/1/A2

RECHTSPRAAK

Hulst/planschade

In lijn der verwachting. Naastliggende bestemming. Compensatie in natura. Voorwaarden.

Casus

Bij besluit van 22 april 2010 heeft de raad van de gemeente Hulst het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuid 7e herziening' vastgesteld. De percelen waarop het planschadeverzoek betrekking heeft, zijn in dit bestemmingsplan aangewezen voor de bestemming 'Natuurgebied (N)' met de subbestemming Nb (Bos). Bij brief van 28 juni 2013 hebben eisers een verzoek om tegemoetkoming in planschade ingediend.

Het college heeft ter zitting nogmaals bevestigd dat het zich op het standpunt stelt dat eisers de functiewijziging van de percelen naar een natuurbestemming hadden kunnen zien aankomen, gelet op het feit dat de omliggende percelen reeds die bestemming hadden. Deze verandering lag volledig in de lijn der verwachtingen. Echter, gelet op de set-asideregeling en de regeling snel groeiend bos die op de percelen van toepassing zijn, is het college van mening dat toch 50% van de schade voor vergoeding in aanmerking komt.

Eisers zijn van mening dat hun schade niet behoort tot het normale maatschappelijke risico en dat derhalve niet 50% hun risico behoort te blijven.

Rechtsvraag

Lag de ontwikkeling in de lijn der verwachting en kan een hoger normaal maatschappelijk risico worden aangenomen dan het minimumforfait van 2%?

Uitspraak

De rechtbank acht deze motivering van het college onnavolgbaar. De ontwikkeling naar natuur lag juist niet in de lijn der verwachtingen. Niet in geschil is dat op de betreffende percelen, die sinds de jaren '25 in bezit van de familie zijn, sindsdien een agrarische bestemming rustte. Hoewel de omliggende percelen eerder een natuurbestemming hebben gekregen, geldt voor

eisers' percelen dat deze in het verleden juist bewust niet die bestemming hebben gekregen. Zij zijn daar steeds buiten gelaten. Bovendien hebben eisers met de provincie afspraken gemaakt over het tijdelijk gebruiken van deze agrarische gronden als natuur middels de set-asideregeling en de regeling snelgroeiend bos. De regelingen zijn tijdelijk, waarna het in de lijn der verwachting lag dat zij weer als agrarische gronden in gebruik zouden worden genomen.

In tegenstelling tot het college is de rechtbank dan ook van oordeel dat in dit geval geen aanleiding bestaat om een hoger maatschappelijk risico aan te nemen dan het op grond van artikel 6.2, tweede lid, van de Wro geldende minimumforfait van 2%.

Datum uitspraak:

Zaaknummer: