



N I E U W S B R I E F
PLANSCHADE
jurisprudentieoverzicht
Juli 2019, nieuwsbrief 16

AbRS, 10 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1124

Gemeente Beuningen, voorzienbaarheid

Middels een nieuw bestemmingsplan wordt ter hoogte van de gronden overwegend ten noordoosten van het object van appellant voorzien in de komst van een woonwijk met aanhorigheden.

De adviseur heeft geconcludeerd dat dit bestemmingsplan voor appellant planologisch nadeel met zich meebrengt. De adviseur is tot de conclusie gekomen dat appellant op 8 maart 2005 voor één derde eigenaar van het object is geworden door erfopvolging, waardoor de voorzienbaarheid dient te worden beoordeeld naar het moment dat de erflater de koopovereenkomst sloot. Op dat moment was de schade niet voorzienbaar. Voor het resterende deel wat appellant heeft gekocht van de andere erfgenamen, kan hem naar het oordeel van de adviseur wel voorzienbaarheid worden tegengeworpen. Dit omdat hij in 2005 rekening diende te houden met de eventuele komst van woningen ter hoogte van het plangebied.

De rechtbank heeft geoordeeld dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat voor wat betreft twee derde deel van de eigendomsverrijging sprake is van verkrijging onder bijzondere titel. Appellant kan zich hiermee niet verenigen en stelt hoger beroep in.

Naar het oordeel van de AbRS betoogt de appellant terecht dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat hij twee derde van de woning heeft verkregen onder bijzondere titel. Zoals appellant terecht aanvoert, blijkt uit de notariële akte dat sprake is van toedeling van de woning aan één van de erfgenamen en niet van aankoop van de woning door appellant. De betaling die appellant aan andere erfgenamen heeft gedaan, heeft plaatsgevonden in het kader van de akte van verdeling en ter compensatie van overbedeling van appellant ten opzichte van de overige erfgenamen.

Aangezien sprake is van verkrijging onder algemene titel of daarmee gelijk te stellen wijzen van verkrijging, had het college appellant geen actieve risicoaanvaarding mogen tegenwerpen.

AbRS, 10 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1144

Gemeente Maasdriel, compensatie in natura

Appellant is eigenaar van diverse percelen en de daarop gelegen bedrijfswoning en twee bedrijfshallen met kantoorruimte. Hij stelt schade te lijden als gevolg van een nieuw bestemmingsplan waarmee de gebruiksmogelijkheden

voor zijn gronden zijn ingeperkt.

Het college heeft besloten om de geleden schade in natura te vergoeden en heeft hiervoor een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Nadat deze herziening onherroepelijk is geworden, is gebleken dat er nog sprake is van planologisch nadeel voor het oostelijke deel van de percelen van appelland. Deze schade wordt wederom in natura vergoed in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan.

Appelland voert aan dat de compensatie in natura niet haalbaar is, aangezien het college zich eerder op het standpunt heeft gesteld dat een dergelijke hoge milieucategorie voor het oostelijke deel van zijn percelen niet gewenst is. Ook wordt aangevoerd dat de resterende schade onvoldoende anderszins is verzekerd, omdat hieraan geen termijn is verbonden.

Naar het oordeel van de AbRS betekent de omstandigheid dat het college zich eerder op het standpunt heeft gesteld dat een dergelijke hoge milieucategorie niet mogelijk was, niet betekent dat het college nu geen ander standpunt kan innemen. Echter, het college heeft een en ander wel afhankelijk gesteld van de toekomstige, onzekere gebeurtenis dat het nieuwe bestemmingsplan ook onherroepelijk wordt. Het college heeft de onzekerheid over de duur en de uitkomst van die procedure ten onrechte niet ondervangen door in het besluit op te nemen dat overgegaan wordt tot uitbetaling van het bedrag, indien het nieuwe bestemmingsplan, op een in het besluit bepaalde datum niet onherroepelijk is. Gelet hierop heeft het college zich ten onrechte op het standpunt gesteld dat de geleden planschade voldoende anderszins is verzekerd.

De AbRS ziet aanleiding om zelf in de zaak te voorzien en heeft bepaald dat alsnog overgegaan dient te worden tot uitbetaling van de schade indien het bestemmingsplan niet voor 1 oktober 2019 is vastgesteld en niet op 1 oktober 2020 onherroepelijk is geworden.

AbRS, 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1238

Gemeente Westland, planologische beperking

Middels een nieuw bestemmingsplan wordt voorzien in een uitbreiding van het naastgelegen glastuinbouwbedrijf. Appelland stelt hierdoor schade te lijden. De adviseur heeft geconcludeerd dat een en ander schade tot gevolg heeft. Deze schade wordt hoofdzakelijk veroorzaakt doordat de zuidelijke ontsluiting is gewijzigd van een ontsluiting ten behoeve van enkele woningen en een glastuinbouwbedrijf naar een ontsluiting voor vrachtwagens van en naar een agrarisch opslag-, handels- en exportbedrijf.



Het college heeft een besluit ter afwijking van het advies genomen, aangezien het college zich op het standpunt stelt dat deze weg in de oude situatie reeds door vrachtwagens gebruikt kon worden. Dat in de ruimtelijke onderbouwing is vermeld dat die ontsluiting niet gebruikt zal worden door vrachtverkeer, betekent naar het oordeel van het college niet dat een dergelijk gebruik niet was toegestaan.

Appellant kan zich hiermee niet verenigen en voert aan dat de ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt van de vrijstelling. Aangezien hierin is aangegeven dat de brug niet gebruikt mocht worden door vrachtverkeer, is het standpunt van het college onjuist. Bovendien is dit ook als zodanig richting omwonenden gecommuniceerd.

De AbRS oordeelt dat het college aan de verleende vrijstelling de planologische voorwaarde heeft verbonden dat de zuidelijke ontsluiting over de brug alleen mocht worden gebruikt door personenauto's en bedrijfswagens. In het nieuwe bestemmingsplan worden geen planologische beperkingen gesteld aan het gebruik van de brug. Gelet hierop is het standpunt van het college incorrect.

AbRS, 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1229

Gemeente Hilvarenbeek, voorzienbaarheid

Appellant stelt schade te lijden als gevolg van een bestemmingsplan waarmee de realisatie van een woonwijk in de nabijheid van het object van appellant mogelijk wordt gemaakt.

Het college stelt zich op het standpunt dat sprake is van voorzienbaarheid op grond van een uitwerkingsplan. Nu de eerste adviseur heeft geoordeeld dat de beoordeling van de voorzienbaarheid in deze zaak niet nodig is, omdat de schade geheel binnen het normaal maatschappelijk risico valt, heeft het college een tweede adviseur verzocht om de voorzienbaarheid te beoordelen.

De tweede adviseur concludeert dat dit het geval is. Dit omdat de gronden behorende tot het plangebied op grond van een uitwerkingsplan zijn aangewezen als 'zoekgebieden verstedelijking' met de aanduiding 'transformatie afweegbaar'. Bovendien wordt in de tekst aangegeven dat de gemeente Hilvarenbeek aan de zuidzijde van de gemeente, waar het perceel van appellant is gelegen, zou gaan zoeken naar ruimte voor nieuwe woningbouw. Gelet hierop bestond voldoende aanleiding om rekening te houden met de eventuele komst van woningen. Het college heeft het advies van de tweede adviseur ten grondslag gelegd aan het gehandhaafde besluit.

Appellant voert aan dat de aanduiding 'transformatie afweegbaar' geen concrete indicatie is voor woningbouw. Deze aanduiding had betrekking op stedelijk grondgebruik in het algemeen en appellant hoefde geen rekening te houden met de komst van een school. Bovendien wordt aangegeven dat circa 120 woningen gerealiseerd worden, terwijl het nieuwe bestemmingsplan 184 woningen mogelijk maakt.

De AbRS concludeert dat de rechtbank terecht heeft geconcludeerd dat sprake is van voorzienbaarheid. Voor appellant bestond op grond van het uitbreidingsplan voldoende aanleiding om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in ongunstige zin zou veranderen. Hoewel de aanduiding 'transformatie afweegbaar' niet duidelijk is, zou een koper uit de aanduiding 'zoekgebieden verstedelijking' moeten kunnen begrijpen dat de gronden

zijn bedoeld voor een uitbreiding van het stedelijk gebied. Bovendien volgt uit de tekst dat deze gebieden zijn aangewezen voor de realisering van woningbouw en verder is de komst van een school een normale ontwikkeling in een verstedelijkt gebied. Gelet hierop diende appelland ook rekening te houden met de eventuele komst van een school. Verder treft het betoog van appelland dat het nieuwe bestemmingsplan meer woningen toestaat dan te voorzien was op grond van het uitwerkingsplan geen doel. Dit omdat het nieuwe bestemmingsplan binnen de gronden met een woonbestemming voorziet in de realisatie van 80 nieuwe woningen. Voor de resterende woningen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de gronden met een agrarische bestemming. Echter, een niet gebruikte wijzigingsbevoegdheid dient bij de maximale invulling van dat bestemmingsplan buiten beschouwing gelaten te worden.



AbRS, 1 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1438

Gemeente Uithoorn, normaal maatschappelijk risico

Middels een planologische mutatie wordt een weg toegankelijk gemaakt voor alle vormen van verkeer. Dit terwijl deze weg in de oude situatie uitsluitend aangewend mocht worden ten behoeve van openbaar vervoer en langzaam verkeer. De adviseur heeft geconcludeerd dat een en ander enig planologisch nadeel tot gevolg heeft. Echter, nu de waardevermindering de forfaitaire drempel van 2% inzake het normaal maatschappelijk risico niet overstijgt, wordt geadviseerd om de aanvraag af te wijzen.

In de beroepsfase wordt een tegenrapport ingebracht. Hierin wordt onder meer gesteld dat de adviseur het planologisch nadeel heeft onderschat. Naar het oordeel van de deskundige overstijgt het nadeel wel degelijk de forfaitaire drempel, waardoor sprake is van vergoedbare schade.

In de beroepsfase heeft het college gesteld dat in casu uitgegaan dient te worden van een normaal maatschappelijk risico van 5%, waardoor ook de door de deskundige bepaalde schade tot het normaal maatschappelijk risico zou behoren. De rechtbank heeft de drempel van 5% aanvaardbaar geacht.

In het hoger beroep voert appelland aan dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de openstelling van de gronden voor alle soorten verkeer als een normale maatschappelijke ontwikkeling moet worden gezien die in de lijn der verwachtingen lag en die past binnen de ruimtelijke structuur en het gevoerde beleid. Immers, pas middels de vaststelling van het bestemmingsplan is een en ander mogelijk gemaakt, waardoor geen sprake is van langjarig gevoerd beleid.

De AbRS concludeert dat het college heeft overwogen dat sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachtingen lag,

gelet op de ruimtelijke structuur en het gevoerde beleid. Het college heeft hierbij onder meer aangegeven dat op grond van een in 2008 vastgesteld verkeers- en vervoersplan reeds naar voren kwam dat de gronden opengesteld zouden worden voor alle vormen van verkeer. De openstelling van de weg voor alle verkeersvormen past bovendien naar het oordeel van het college binnen de structuur, aangezien deze weg hierdoor nu kan functioneren als een gangbare verbindingsweg. Behoudens het verwijderen van de bussluis is het profiel bovendien niet aangepast. Verder is de afstand tot het object naar het oordeel van het college niet kort.

De AbRS gaat hierin mee en oordeelt dat er sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachtingen lag. Voor wat betreft de aard en omvang van de schade en de afstand benoemt de AbRS dat deze aspecten een rol kunnen spelen bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico, maar hieraan komt geen zelfstandige betekenis toe, omdat deze aspecten reeds zijn verdisconteerd in de bepaalde schade.

AbRS, 1 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1434

Gemeente Westerveld, normaal maatschappelijk risico

Een nieuw bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 22 woningen ter hoogte van gronden die in de oude situatie een agrarische bestemming kenden. De adviseur heeft geconcludeerd dat de planwijziging ten aanzien van diverse omliggende objecten een waardevermindering tot gevolg heeft en adviseert, na aftrek van de forfaitaire drempel van 2%, diverse tegemoetkomingen toe te kennen.



Appellant voert aan dat de adviseur niet is uitgegaan van de meest nadelige invulling van de voormalige agrarische bestemming. Dit omdat de adviseur ten onrechte niet is uitgegaan van grootschalige opslag van gewassen en/of voer in sleuvsilo's met een storthoogte van bijvoorbeeld 6 meter.

De AbRS concludeert dat opslag op de gronden enkel plaats kon vinden voor zover dat ten behoeve van het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen op die gronden geschiedde. Gelet hierop was grootschalige opslag uitgesloten.

Verder brengt appellant in dat de adviseur het normaal maatschappelijk risico te laag heeft vastgesteld. Naar het oordeel van appellant is er sprake van een inbreidingslocatie en wordt ten onrechte geoordeeld dat de ontwikkeling niet

past binnen de ruimtelijke structuur, Daarnaast wordt aangegeven dat de korte afstand ten onrechte als zelfstandig criterium wordt gehanteerd.

De AbRS oordeelt dat de adviseur enerzijds heeft geconcludeerd dat de toevoeging van enkele woningen aan het bestaande lint als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd en dat de ontwikkeling past binnen het gevoerde ruimtelijke beleid. Anderzijds wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet past binnen de ruimtelijke structuur en bovendien is sprake van een korte afstand met matig tot zwaar nadeel.

De AbRS concludeert dat de omstandigheid dat sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling die past binnen het gevoerde beleid betekent dat de ontwikkeling deels in de lijn der verwachtingen lag. Reeds daarom kan de conclusie dat geen verhoogd normaal maatschappelijk risico dient te gelden geen stand houden.

De AbRS beslist zelf over de hoogte van het normaal maatschappelijk risico en oordeelt dat het hier grotendeels om een uitbreidingslocatie gaat. Gelet hierop is de jurisprudentie 2 maart 2016 niet onverkort van toepassing. Nu sprake is van een uitbreidingslocatie en de ontwikkeling naar aard grotendeels binnen de ruimtelijke structuur past en binnen het gevoerde ruimtelijke beleid past, wordt het normaal maatschappelijk risico op 3% bepaald.

AbRS, 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1642

Gemeente Breda, contra-expertise

Middels een nieuw bestemmingsplan mag het landhuis van appellant uitsluitend nog gebruikt worden ten behoeve van kantoordoeleinden in combinatie met een bedrijfswoning. In de oude planologische situatie had het perceel een agrarische bestemming met de aanduiding 'wonen', waardoor ter plaatse een burgerwoning was toegelaten.



Appellant betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het college het advies van de adviseur heeft mogen volgen. Dit onder meer omdat de adviseur de waarde van het perceel in de oude planologische situatie te laag heeft bepaald en de waarde in de nieuwe planologische situatie te hoog. Appellant heeft een tegentaxatie ingebracht.

De AbRS concludeert dat het overlegde taxatierapport geen planvergelijking en geen schadefactoren bevat. Ook is niet duidelijk op welke wijze rekening is gehouden met een maximale invulling. Het voorgaande betekent dat het taxatierapport niet geschikt is om de omvang van de planschade vast te stellen. Verder heeft een ingebrachte kritische analyse niet aangetoond dat het advies gebreken bevat. Appellant heeft niet aangevoerd waarom dat oordeel niet juist is.

AbRS, 22 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1660

Gemeente Montferland, normaal maatschappelijk risico

Middels een nieuw bestemmingsplan wordt onder meer voorzien in de mogelijkheid tot het oprichten van vier woningen in de directe nabijheid van het perceel van appellant. De adviseur heeft geconcludeerd dat er sprake is van enig planologisch nadeel. Het normaal maatschappelijk risico dient naar het oordeel van de adviseur te worden bepaald op 5%.

Appellant voert, met verwijzing naar een deskundigenrapport, aan dat ten onrechte is uitgegaan van een normaal maatschappelijk risico van 5%.

De AbRS concludeert dat jurisprudentie laat zien dat bij waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling, zoals woningbouw op een inbreidingslocatie in de kern, waarbij die woningbouw ook in de lijn der verwachtingen lag, een normaal maatschappelijk risico tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak substantieel is, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager gelaten kan worden. Niet in geschil is dat de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur past. In het geschil is of de ontwikkeling past binnen het beleid.

Appellant heeft aangevoerd dat niet is vast komen te staan dat de ontwikkeling past binnen het langjarig gevoerde beleid, waardoor de ontwikkeling slechts ten dele in de lijn der verwachtingen lag.

De AbRS heeft geconcludeerd dat de adviseur voldoende heeft onderbouwd dat de ontwikkeling past binnen het langjarig gevoerde ruimtelijke beleid. Zo wordt in een beleidsstuk aangegeven dat de ambitie bestaat om 35 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Bovendien zijn de gronden gelegen binnen de 'contour bebouwd gebied'.

Gelet hierop lag de ontwikkeling volledig binnen de lijn der verwachtingen en is een normaal maatschappelijk risico van 5% gerechtvaardigd.

AbRS, 29 mei 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1780

Gemeente Nissewaard, WOZ-waarde, waardevermindering, normaal maatschappelijk risico

Middels een tweetal planologische besluiten wordt in de nabijheid van het perceel van appellant voorzien in de realisatie van 37 woningen, een bibliotheek en een ondergrondse parkeergarage. De adviseur heeft geconcludeerd dat een en ander weliswaar een waardevermindering van het object tot gevolg heeft, maar deze waardevermindering behoort volledig tot het normaal maatschappelijk risico van appellant.

In het hoger beroep wordt onder meer aangevoerd dat niet is gebleken dat de adviseur rekening heeft gehouden met de komst van een schoorsteen en de daarmee samenhangende verslechtering van de luchtkwaliteit. Het college is opgedragen het gebrek te herstellen.

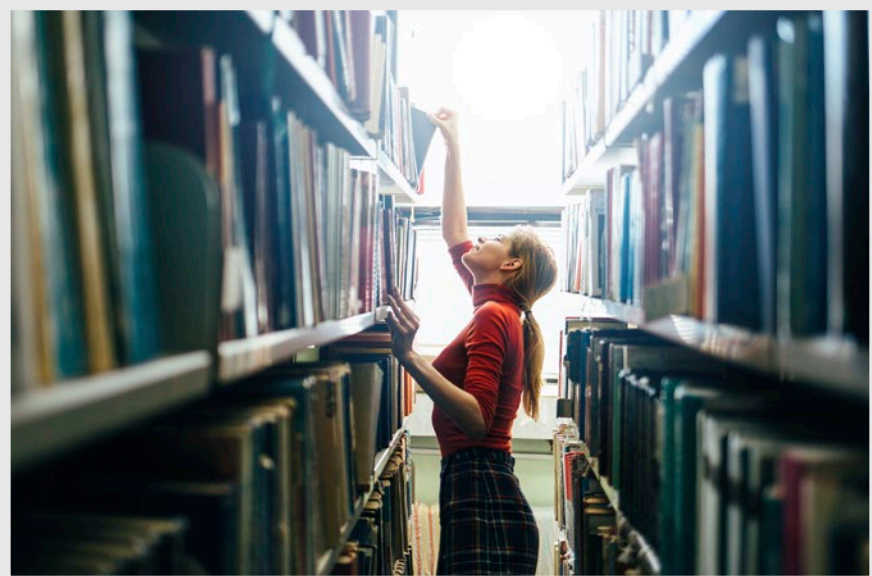
In het nadere advies wordt gesteld dat in verband met de uitstoot van uitlaatgassen vanuit de parkeergarage door de schoorsteen binnen de gestelde grenswaarden blijft, maar dat niet valt uit te sluiten dat de wijziging op dit punt

tot een significante verslechtering heeft geleid. Echter, de waardevermindering valt naar het oordeel van de adviseur nog altijd binnen het normaal maatschappelijk risico.

Appellant kan zich hiermee niet verenigen en voert gronden aan met betrekking tot de schadetaxatie en het normaal maatschappelijk risico.

Met betrekking tot de schadetaxatie wordt onder meer aangevoerd dat ten onrechte geen rekening is gehouden met een ingebrachte taxatie. Bovendien is onvoldoende rekening gehouden met de verlaagde WOZ-waarde van het object.

De AbRS concludeert ten eerste dat aan de ingebrachte taxatie niet de door appellant gewenste betekenis kan worden toegekend. Dit omdat het rapport niet op een juiste planologische vergelijking berust. Ten tweede wordt betreffende de WOZ-waarde geconcludeerd dat bij het vaststellen van de WOZ-waarde niet, zoals bij het maken van een planologische vergelijking, gekeken naar de maximale invulling van het desbetreffende planologische regime, maar is vooral de feitelijke situatie bepalend.



Nu appellant geen gegevens heeft overlegd waaruit blijkt dat bij het vaststellen van de WOZ-waarde voor het jaar 2008 rekening is gehouden met de criteria die voor een aanvraag om tegemoetkoming in planschade van belang zijn en rekening is gehouden met de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan treft het beroep op de indicatieve betekenis van de WOZ-waarde bij het bepalen van de waarde van de woning op de peildatum onder het oude planologische regime geen doel.

Daarnaast brengt appellant in dat het normaal maatschappelijk risico ten onrechte op 5% is bepaald. Naar het oordeel van appellant lag een en ander niet in de lijn der verwachtingen op basis van de ruimtelijke structuur en het gevoerde ruimtelijke beleid.

Veder is de aard en omvang van de bebouwing niet in acht genomen en bovendien is de adviseur eerder reeds tot de conclusie gekomen dat het normaal maatschappelijk risico 3,1% dient te bedragen.

De AbRS concludeert dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat inbreiding van woningen in een bestaande woonkern in beginsel

een normale maatschappelijke ontwikkeling is. Dat het in dit geval niet uitsluitend gaat om inbreiding van woningen, maar tevens om stedelijke voorzieningen, leidt niet tot het oordeel dat de ontwikkeling geen normale maatschappelijke ontwikkeling is. Daarbij is van belang dat eigenaren van in het centrumgebied gelegen woningen in het algemeen niet slechts met inbreiding van andere woningen rekening hoeven te houden. Bovendien blijkt uit een centrumplan van een beleidsvoornemen om in het centrumgebied woningen en een bibliotheek te realiseren en parkeervoorzieningen uit te breiden. Het voorgaande rechtvaardigt naar het oordeel van de AbRS in beginsel een hogere drempel dan het wettelijke forfait van 2%.

Verder oordeelt de AbRS dat de adviseur in het advies van 10 mei 2016 het vertrouwen heeft gewekt dat het normaal maatschappelijk risico 3,1% bedraagt, nu is gesteld dat een drempel die gelijk is aan de volledige schade van ongeveer 3,1% gerechtvaardigd is. Het college heeft geen voorbehoud gemaakt door zich, bijvoorbeeld, op het standpunt te stellen dat de aftrek minstens gelijk is aan 3,1% van de waarde van het object. Dit brengt met zich mee dat het college onder deze omstandigheden geen ruimte meer had om de drempel later te verhogen. Gelet hierop heeft het college zich ten onrechte op het standpunt gesteld dat een normaal maatschappelijk risico van 5% dient te gelden.

AbRS, 5 juni 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1819

Gemeente Geldrop-Mierlo, voorzienbaarheid

Appellant stelt schade te lijden als gevolg van een tweetal bestemmingsplannen waarmee wordt voorzien in de realisatie van enkele woningen en in de uitbreiding van een sportpark. De adviseur is tot de conclusie gekomen dat de komst van woningen vergoedbare schade tot gevolg heeft. Echter, de uitbreiding van het sportpark was naar het oordeel van de adviseur te voorzien.

Appellant kan zich hiermee niet verenigen en voert aan dat een en ander onvoldoende concreet is. Bij de aanduiding 'uitbreiding van een sportpark' hoeft de koper immers slechts te rekenen op een uitbreiding van de bestaande faciliteiten. Nu vroeger op de gronden slechts een honkbalveld lag en thans tribunes, metershoge lichtmasten en een golfbaan zijn aangelegd, reiken de ontwikkelingen veel verder dan was te voorzien.

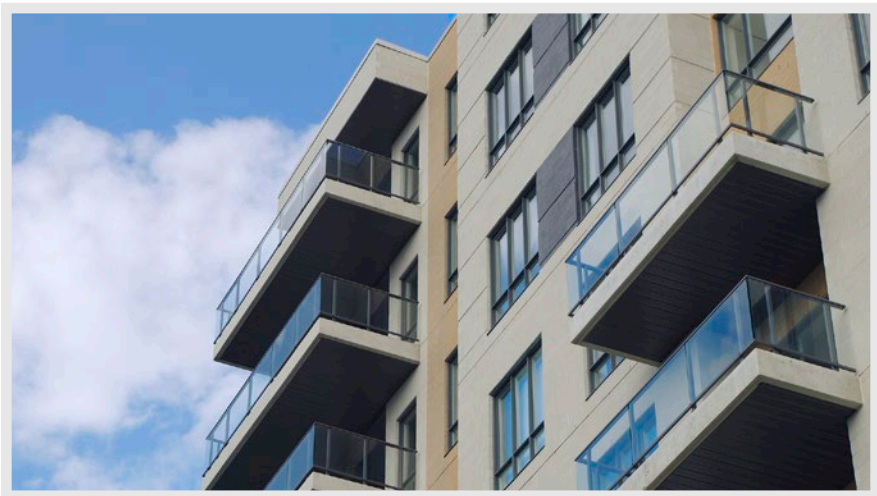


De AbRS concludeert op basis van de zinssnede '... biedt deze strook ruimte voor een eventuele verdere uitbreiding van het sportpark en/of voor eventuele volkstuinten' dat op het moment van aankoop voorzienbaar was dat een uitbreiding van het sportpark tot de mogelijkheden behoorde. Dat nog geen concrete invulling van de uitbreiding is gegeven, maakt het voorgaande niet anders. Voor het aannemen van voorzienbaarheid is niet vereist dat de maatregel in detail is uitgewerkt, maar van belang is dat een en ander zodanig kenbaar was dat er rekening mee kon worden gehouden. Verder geldt dat de uitbreiding, zoals die thans planologisch mogelijk is gemaakt, niet verder gaat dan waar appellant rekening mee had kunnen houden. Het is immers niet ongebruikelijk dat op een sportpark lichtmasten, tribunes en een golfbaan worden gerealiseerd.

AbRS, 12 juni 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1889

Gemeente Gemert-Bakel, huurwaardekapitalisatiemethode, afzonderlijke vergoeding inkomensschade

Appellante is eigenaar van een pand met daarin appartementen die worden verhuurd. Zij stelt schade te lijden als gevolg van de komst van een multifunctionele accommodatie in de nabijheid van het pand. Dit omdat de huuropbrengsten verminderen en het pand in waarde is gedaald.



De adviseur heeft geconcludeerd dat een en ander een waardevermindering tot gevolg heeft van € 33.000,00. Deze schade is bepaald middels de huurwaardekapitalisatiemethode, waardoor naar het oordeel van de adviseur geen aanleiding bestaat voor vergoeding van inkomensschade.

Appellante voert, met verwijzing naar een deskundigenrapport, onder meer aan dat de waardevermindering die de gekapitaliseerde inkomensschade overschrijdt ook voor vergoeding in aanmerking dient te komen.

De AbRS concludeert dat de rechtbank terecht heeft overwogen dat de gestelde vermogensschade en inkomensschade voortkomen uit dezelfde bron. Bovendien heeft appellante de stelling dat naast de vermogensschade ook nog sprake is van inkomensschade niet onderbouwd. Haar enkele verwijzing naar de feitelijke huurverlaging is hierbij onvoldoende. Gelet hierop moet de door appellante geleden inkomensschade worden geacht te zijn verdisconteerd in de permanente vermogenswaarde. Het college heeft derhalve terecht geen aanleiding gezien voor de toekenning van een afzonderlijke inkomensschadevergoeding.

AbRS, 12 juni 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1892

Gemeente Gemert-Bakel, normaal maatschappelijk risico

Appellante exploiteert een betoncentrale en heeft een overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.4a Wro. Belanghebbende stelt schade te lijden als gevolg van een uitbreiding en herstructurering van de betoncentrale en de komst van een tweetal woningen.



De adviseur heeft geconcludeerd dat zowel de komst van woningen als de uitbreiding van het bedrijf tot een waardevermindering heeft geleid. De totale waardevermindering wordt geraamd op € 16.000,00. Naar het oordeel van de adviseur is de forfaitaire drempel van 2% inzake het normaal maatschappelijk risico afdoende.

Appellante betoogt onder meer dat de adviseur ten onrechte is uitgegaan van een normaal maatschappelijk risico van 2%. Zij voert aan dat voor wat betreft de komst van woningen sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling die past binnen de ruimtelijke structuur en het gevoerde beleid. Verder dient naar haar mening het normaal maatschappelijk risico als gevolg van de uitbreiding van het bedrijf apart te worden bepaald.

De AbRS concludeert dat er sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling die in ieder geval ten dele binnen het langjarig gevoerde ruimtelijke beleid past. Gelet hierop bestaat reeds aanleiding om een hoger normaal maatschappelijk risico in te stellen dan het wettelijk forfait. Voor wat betreft de afzonderlijke beoordeling van het normaal maatschappelijk risico, oordeelt de AbRS dat tussen de besluiten sprake is van een dermate nauwe verwevenheid, dat de voor- en nadelen worden geacht voort te vloeien uit één en dezelfde maatregel.

De AbRS besluit het normaal maatschappelijk risico zelf vast te stellen. Nu de locatie geen zuivere inbreidingslocatie noch een inbreidingslocatie met de kenmerken van een uitbreidingslocatie betreft, maar een uitbreidingslocatie, oordeelt de AbRS dat de uitspraken van 2 maart 2016 en 8 augustus 2018 niet van toepassing zijn. Gelet hierop is een normaal maatschappelijk risico van 5% te hoog. Nu sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling die deels past binnen het gevoerde beleid en niet direct past binnen de ruimtelijke structuur, wordt het normaal maatschappelijk risico bepaald op 3% voor wat betreft de komst van woningen.

AbRS, 26 juni 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1986

Gemeente Beekdaelen, normaal maatschappelijk risico

Middels een nieuw bestemmingsplan wordt in de nabijheid van het object van belanghebbende voorzien in de realisatie van een bedrijfswoning. De adviseur heeft geconcludeerd dat de planologische wijziging schade tot gevolg heeft. Na aftrek van een normaal maatschappelijk risico van 2%, dient naar het oordeel van de adviseur een bedrag van € 10.800,00 voor vergoeding in aanmerking te komen.

Appellant kan zich hiermee niet verenigen en voert onder meer aan dat het college zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de geleden schade niet volledig tot het normaal maatschappelijk risico behoort. Naar het oordeel van appellant is er sprake van een normale maatschappelijke ontwikkeling die in overeenstemming is met het gevoerde beleid en bovendien op ruime afstand van het object heeft plaatsgevonden.

Het college heeft in besluit gesteld dat de komst van een bedrijf in het buitengebied niet zonder meer een normale maatschappelijke ontwikkeling betreft en dat nieuwvestiging slechts onder zeer strenge voorwaarden mogelijk was, waardoor nieuwvestiging niet binnen het beleid en evenmin binnen de ruimtelijke structuur past.

De AbRS concludeert dat bedrijfsvestiging in het buitengebied een normale maatschappelijke ontwikkeling betreft. Echter, dat neemt niet weg dat versterking van het buitengebied in strijd is met het gevoerde beleid. Dat er sprake is van enkele uitzonderingen op dit beleid, waarbij dit onder zeer strenge voorwaarden was toegestaan, maakt dat niet anders. Verder betekent de nabijheid van bedrijfsgebouwen van drie bedrijven niet dat de ontwikkeling in de ruimtelijke structuur past. Die bedrijfsbebouwing is immers binnen de bebouwde kom gelegen, terwijl de ontwikkeling in het buitengebied is gelegen.

Verder oordeelt de AbRS dat hoewel de afstand een rol kan spelen bij het normaal maatschappelijk risico hieraan geen zelfstandige betekenis toekomt. De omstandigheid dat de ontwikkeling op ruime afstand plaatsvindt, brengt op zichzelf dan ook niet mee dat de gevolgen per definitie onder het normaal maatschappelijk risico vallen. Gelet hierop is bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico terecht aansluiting gevonden bij de forfaitaire drempel.

AbRS, 3 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2178

Gemeente Amstelveen, WOZ-waarde

Middels vrijstelling wordt voorzien in de omlegging van de N201, waardoor deze weg op korte afstand van de objecten van appellanten is komen te liggen. De adviseur heeft geconcludeerd dat een en ander een forse waardevermindering tot gevolg heeft.

Appellanten betogen dat bij het bepalen van het planologisch nadeel onvoldoende rekening is gehouden met de WOZ-waarde, die vóór de komst van de weg veel hoger lag dan de waarde waar de adviseur vanuit is gegaan. Volgens appellanten heeft de adviseur nagelaten het aanmerkelijke verschil te verklaren. Bovendien is de WOZ-waarde nadien fors verlaagd, waardoor de schade veel hoger is dan waar de adviseur vanuit is gegaan.

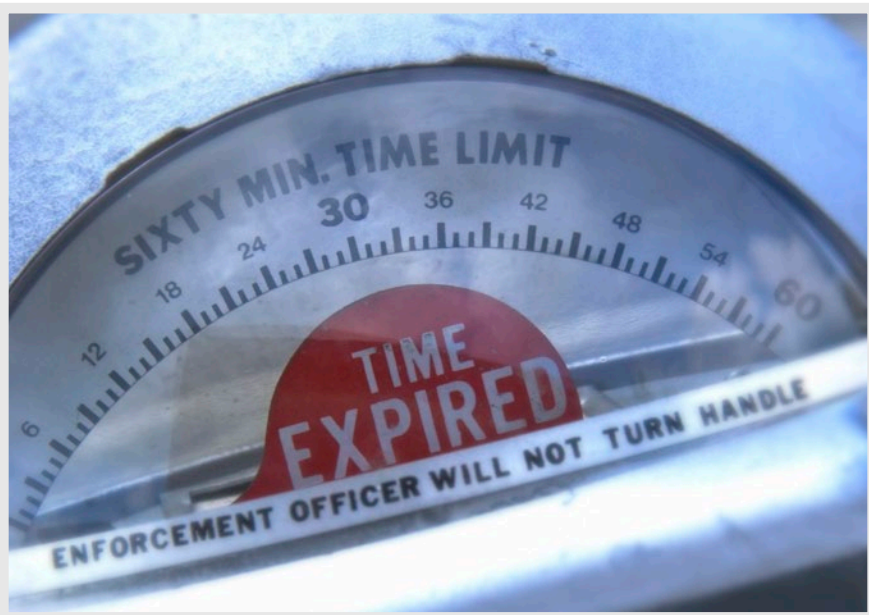
De AbRS concludeert dat de ingebrachte WOZ-waarden niet leiden tot twijfel aan juistheid van het advies. Dit ten eerste omdat niet duidelijk is of en in welke mate bij de bepaling van de WOZ-waarde rekening is gehouden met de voorziene aanleg van de N201. Verder liggen de peildatum van de WOZ-waarde en de peildatum in deze planschadezaak te ver uit elkaar. De peildatum voor de planschadebeoordeling is 16 april 2009. Wanneer gekeken wordt naar

recentere WOZ-waarden is nog altijd niet duidelijk in hoeverre rekening is gehouden met de nieuwe weg. Indien ervan uit wordt gegaan dat bij de WOZ-waarde per 1 januari 2009 geen rekening is gehouden met de aanleg van de nieuwe weg en bij deze waarde per 1 januari 2010 wel zou de schade slechts € 6.000,00 bedragen. De conclusie is derhalve dat het college de verschillen tussen de WOZ-waarden en de waarden voor de onderhavige planschadebeoordeling niet nader hoefde te motiveren.

AbRS, 10 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2359

Gemeente Montferland, passieve risicoaanvaarding

Middels een nieuw bestemmingsplan wordt een agrarisch bouwvlak verkleind met circa 2.400 m². De adviseur heeft hierbij geconcludeerd dat appellant passieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen nu sprake is van een benuttingsperiode van circa 10 maanden en appellant heeft nagelaten een concrete poging te ondernemen.



Appellant betoogt dat hem ten onrechte passieve risicoaanvaarding is tegengeworpen. Dit onder meer omdat een periode van 10 maanden naar zijn mening te kort is om de complexe vergunningaanvraag voor het oprichten van een nieuw agrarisch bedrijf in te dienen. Ook brengt hij in dat hij niet heeft stilgezeten, omdat hij in 2008 een principeverzoek heeft ingediend.

De AbRS oordeelt dat de rechtbank terecht heeft geconcludeerd dat een benuttingsperiode van 10 maanden voldoende lang was om de bouwmogelijkheden alsnog te benutten. Daartoe is het van belang dat een concrete poging bestaat uit het indienen van een bouwplan dat zodanig is uitgewerkt dat het zich laat beoordelen op de passendheid binnen het bestemmingsplan en dat in beginsel past binnen de bestaande mogelijkheden. Gelet hierop is het niet noodzakelijk dat een dergelijke aanvraag aan alle relevante milieuwetgeving voldoet.

Tot slot concludeert de AbRS dat de rechtbank terecht heeft geconcludeerd dat appellant geen concrete poging heeft ondernomen tot realisering van de bestaande agrarische bouwmogelijkheden.

Het principeverzoek uit 2008 richtte zich niet op realisering van bestaande agrarische bouwmogelijkheden.

AbRS, 17 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2019:2477

Gemeente Rozendaal, normaal maatschappelijk risico

Een planologische wijziging maakt de herontwikkeling van een sportcomplex in woningbouw mogelijk. De adviseur heeft, na aftrek van een normaal maatschappelijk risico van 4%, geadviseerd om een tegemoetkoming toe te kennen van € 16.000,00.

Appellant betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat de ontwikkeling van het sportcomplex tot woonwijk in de lijn der verwachtingen lag. Naar het oordeel van appellant dient een lager normaal maatschappelijk risico te gelden. Dit onder meer omdat de stelling dat er geen andere woningbouwlocaties voorhanden waren, onjuist is en de ligging nabij een Natura 2000-gebied maakt dat de komst van woningen niet in de lijn der verwachtingen lag. Daar komt bij dat de ontwikkeling niet past binnen de ruimtelijke structuur.

De AbRS concludeert dat de herontwikkeling van het sportcomplex in de lijn der verwachtingen lag. Bovendien is het object van appellant gelegen binnen een woonwijk wat een herontwikkeling betreft van voormalige sportvelden. De ontwikkeling betreft dus geen nieuwe ontwikkeling. Verder wordt in de toelichting van een bestemmingsplan uit 2008 reeds aangegeven dat herontwikkeling is voorzien van sportvelden in woningbouw, waardoor de ontwikkeling in overeenstemming is met het langjarig gevoerde ruimtelijke beleid. Bovendien sluit de nieuwe bebouwing aan op het bestaande woongebied, waardoor de ontwikkeling in overeenstemming is met de ruimtelijke structuur. Voor zover appellant heeft gesteld dat hij, gelet op de nabijheid van een Natura 2000-gebied, geen woningbouw hoefde te verwachten, kan de AbRS verweerder volgen in het standpunt dat buiten Natura-2000 gebieden wel vaker woningbouw plaatsvindt, zolang dit geen significant effect heeft op het Natura-2000 gebied.

Tot slot komt de stelling van verweerder dat de kern Rozendaal volledig omsloten is door Natura-2000 gebied, EHS-gebied, een rijksweg en beschermde dorpszichten, waardoor de locatie van de sportvelden de laatste locatie was aan de rand van het dorp die tot woningbouwlocatie ontwikkeld kon worden, niet onredelijk over. De stelling van appellant dat er voldoende andere locaties voorhanden zijn, heeft hij niet onderbouwd. Gelet op het voorgaande concludeert de AbRS dat een normaal maatschappelijk risico van 4% gerechtvaardigd is.