

A close-up photograph of a wooden gavel with a brass band, resting on a wooden surface.

N I E U W S B R I E F
PLANSCHADE
jurisprudentieoverzicht

Januari 2019, nieuwsbrief 14

AbRS, 12 september 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2971

Gemeente Stein, passieve risicoaanvaarding

Appellante is eigenaresse van een perceel en een daarop gelegen bedrijfsgebouw. Zij stelt schade te lijden vanwege een nieuw bestemmingsplan op grond waarvan de gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de gronden behorende tot het object zijn ingeperkt. De adviseur komt tot de conclusie dat appellante voor wat betreft de vervallen gebruiks- en bouwmogelijkheden passieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen. Immers, appellante heeft onder meer voldoende gelegenheid gehad om de onder het oude regime waarde-technisch gezien meest optimale gebruiksfuncties te realiseren.

Appellante voert aan dat dit incorrect is, aangezien zij er aan alles aan gedaan zou hebben om de meest optimale bebouwing en gebruiksfuncties te realiseren. Zij heeft in 2005 een bouwvergunning aangevraagd voor een bedrijfshal en daarna zou nog een aanvraag voor een bedrijfswoning volgen, maar deze is op verzoek van de gemeente stopgezet. Hierbij wordt onder meer verwezen naar een e-mailbericht met de gemeente.

De AbRS voert aan dat vaststaat dat de aanvrager vanaf de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan rekening kon houden met de planologische wijziging. Verder heeft zij vóór de datum van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen gebruik gemaakt van de bestaande planologische bouwmogelijkheden, behalve die voor het oprichten van een bedrijfshal waarvoor reeds een bouwvergunning was verleend. Ook heeft zij vóór de inwerkingtreding van het bestemmingsplan geen gebruik gemaakt van de bestaande gebruiksmogelijkheden. Gelet hierop heeft appellant geen concrete pogingen ondernomen om de bestaande mogelijkheden te benutten.

Verder stelt de AbRS zich op het standpunt dat de mailwisseling met de gemeente er niet toe leidt dat appellante geen passieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen. Uit deze e-mail kan alleen worden afgeleid dat appellante en de gemeente al enige tijd in gesprek waren over de verplaatsing van het bedrijf en de aankoop van het perceel.

Appellante heeft onder meer niet aannemelijk gemaakt dat zij in de benuttingsperiode gerechtvaardigd heeft mogen vertrouwen op het tot stand komen van een overeenkomst met de gemeente over de verplaatsing van het bedrijf en aankoop van het perceel, dan wel dat de gemeente niet langer de vrijheid had om die onderhandelingen af te breken zonder een schadevergoeding. Ook heeft ze niet aannemelijk gemaakt dat het college haar had verzocht om de bouwplannen op te schorten en het voornemen had om tot onteigening over te gaan, indien geen overeenkomst tot stand zou komen.

Gelet hierop heeft de adviseur zich terecht op het standpunt mogen stellen dat sprake is van passieve risicoaanvaarding.

AbRS, 19 september 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3026

Gemeente Werkendam, normaal maatschappelijk risico

Appellante heeft een aanvraag ingediend vanwege een planologische wijziging op de eigen gronden. Deze planologische wijziging heeft onder meer een beperking van de gebruiks- en bouwmogelijkheden tot gevolg. De adviseur is tot de conclusie gekomen dat een en ander een waardevermindering tot gevolg heeft.

Het college heeft geconcludeerd dat de geleden schade volledig voor rekening van appellante dient te blijven gelet op het normaal maatschappelijk risico. Hiervoor is aansluiting gevonden bij het wettelijk forfait van artikel 6.2, tweede lid, Wro. Dat deze bepaling slechts geldt in het geval van indirecte schade, laat volgens het college onverlet dat ook in het onderhavige geval geen plaats is voor volledige vergoeding van de planschade.

Appellante voert aan dat de motivatie van het college waarom de drempel van 2% redelijk is, onvoldoende wordt geacht en dat het college ten onrechte niet heeft onderzocht of de planologische ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag.

De AbRS voert aan dat in het geval van directe schade het wettelijk forfait niet van toepassing is. Dit laat onverlet dat onderzocht dient te worden welk deel van de geleden schade voor eigen rekening dient te blijven. Nu het college in haar besluitvorming niet heeft onderzocht in hoeverre de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, wordt de motivatie onvoldoende geacht.

De AbRS komt tot de conclusie dat de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit geheel in stand kunnen blijven, omdat de inhoud van het besluit de gerechtelijke toets kan doorstaan. Het college heeft namelijk in de schriftelijke uiteenzetting van het hoger beroep uiteengezet om welke reden de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag.

AbRS, 19 september 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3024

Gemeente Beek, normaal maatschappelijk risico

Middels een planwijziging wordt in de nabijheid van het object van appellant voorzien in de realisatie van een vrijstaande woning met aanhorigheden. De adviseur komt tot de conclusie dat een en ander een nadelige wijziging betreft met een waardevermindering van het object tot gevolg en is uitgegaan van een normaal maatschappelijk risico van 3,5%. Dit onder meer omdat sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling, nu het gaat om een inbreidingslocatie, waarbij één extra woning wordt gerealiseerd op een open plek in een lintbebouwing en de ontwikkeling in overeenstemming met de ruimtelijke structuur. Verder komt de adviseur tot de conclusie dat het niet in de lijn der verwachtingen lag dat de bestemming zou wijzigen, aangezien het oude bestemmingsplan reeds recent was vastgesteld. Alles tegen elkaar afgewende komt de adviseur tot de conclusie dat een normaal maatschappelijk risico van 3,5% redelijk is. De AbRS komt tot de conclusie dat de adviseur het normaal maatschappelijk risico op correcte wijze heeft bepaald. Nu sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachtingen lag, gelet op de ruimtelijke structuur, heeft de adviseur terecht geconcludeerd dat

een verhoogd normaal maatschappelijk risico dient te gelden. Ook heeft de adviseur op correcte wijze beoordeeld dat de ontwikkeling niet in de lijn der verwachtingen lag, gelet op het gevoerde beleid, waardoor weer een lager normaal maatschappelijk risico is gerechtvaardigd. Alles in resumering nemende komt de AbRS tot de conclusie dat een normaal maatschappelijk risico van 3,5% is gerechtvaardigd.

AbRS, 26 september 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3133

Gemeente Amsterdam, passieve risicoaanvaarding

Appellant heeft een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ingediend vanwege een nieuw bestemmingsplan waarmee ter hoogte van het bedrijfspand van appellant niet langer een horecafunctie is toegelaten. Het college is in haar besluitvorming tot de conclusie gekomen dat appellant passieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen. In een beleidsstuk wordt namelijk vermeld dat gestreefd wordt naar het concentreren van horeca in horecaconcentratiegebieden, winkelstraten en pleinen.

Appellant stelt dat zij geen concrete poging kon ondernemen, omdat het pand werd verhuurd. Het college voert aan dat het appellant kan worden verweten om een huurovereenkomst van een periode van 10 jaar aan te gaan, zonder dat hierin een beëindigingsclausule is opgenomen.

Appellant voert in het hoger beroep aan dat ten tijde van het sluiten van de huurovereenkomst niet was te voorzien dat de planologische situatie op een ongunstige wijze ging veranderen. Nadat de overeenkomst was gesloten, kon zij niet langer vrijelijk over de panden beschikken. Verder was beëindiging van de huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik niet mogelijk.



De AbRS komt tot de conclusie dat appellant ten onrechte passieve risicoaanvaarding is tegengeworpen. Op het moment van het sluiten van de huurovereenkomst was de nadelige wijziging niet te voorzien en vanwege de gesloten huurovereenkomst kon appellant gedurende de benuttingsperiode niet vrijelijk over de panden beschikken. Het hoger beroep wordt dan ook gegrond verklaard.

AbRS, 3 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3185

Gemeente Soest, gelijkheidsbeginsel

De gemeente heeft een projectbesluit genomen, waarmee in de nabijheid van de objecten van de appellanten wordt voorzien in de realisatie van twintig halfvrijstaande woningen, twee vrijstaande woningen en een horecalocatie. De adviseur heeft geoordeeld dat de appellanten in een enigszins planologisch nadeliger positie zijn komen te verkeren met een waardevermindering van het object tot gevolg. Echter, nu de waardevermindering het normaal maatschappelijk risico van 4% niet overstijgt, is geadviseerd om een en ander af te wijzen. Het college heeft vervolgens een tweede adviseur ingeschakeld. Deze adviseur kwam tot de conclusie dat het normaal maatschappelijk risico 3% dient te bedragen.

Appellanten voeren aan dat het college in strijd met het gelijkheidsbeginsel heeft gehandeld, nu het college in vergelijkbare zaken heeft geoordeeld dat de forfaitaire drempel van 2% afdoende is. Dat zij hun aanvragen op een latere datum hebben ingediend, is volgens appellanten niet relevant, omdat de schade door dezelfde planologische maatregel en dezelfde peildatum van toepassing is. De rechtbank heeft geoordeeld dat de appellanten zich met succes beroepen op het gelijkheidsbeginsel en heeft het normaal maatschappelijk risico vastgesteld op 2%.

Het college kan zich hiermee niet verenigen en voert aan dat appellanten, anders dan de burens, ervoor hebben gekozen, op een later moment de aanvraag in te dienen. Niet is gebleken dat zij niet eerder een aanvraag konden indienen. Dat in de tussentijd de jurisprudentie met betrekking tot het normaal maatschappelijk risico bestendiger is geworden, komt volgens het college dan ook voor rekening van appellanten.

De AbRS oordeelt dat het college in de andere zaken zich niet op het standpunt heeft gesteld dat de omvang van het normaal maatschappelijk risico boven het wettelijk forfait uitstijgt. Niet in geschil is dat het normaal maatschappelijk risico aan de hand van dezelfde criteria dient te worden bepaald. De enkele omstandigheid dat appellanten de aanvragen op een later moment hebben ingediend, is geen rechtvaardiging voor het gemaakte onderscheid en het daaruit voortvloeiende verschil in behandeling. Dit betekent dat de rechtbank terecht heeft overwogen dat het college in strijd met het gelijkheidsbeginsel heeft behandeld door in de gevallen van appellanten een hogere aftrek dan het wettelijk forfait te hanteren.

AbRS, 3 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3192

Gemeente Breda, normaal maatschappelijk risico directe schade

Middels een planologische wijziging is de detailhandelsbestemming van een winkelpand wegbestemd. De adviseur is tot de conclusie gekomen dat deze nadelige wijziging een waardevermindering van € 500.000,00 tot gevolg heeft. Na aftrek van een normaal maatschappelijk risico van 5%, komt naar het oordeel van de adviseur een bedrag van € 100.000,00 voor vergoeding in aanmerking.

Het college is voornemens deze schade in natura te compenseren door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen, waarin de in het oude planologische regime opgenomen gebruiksmogelijkheden worden hersteld.

De AbRS heeft geoordeeld dat de adviseur bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico uitsluitend een algemene ontwikkeling heeft

beschreven. De aftrek van 5% is betrekkelijk hoog voor een geval van directe schade, nu de wetgever voor directe schade geen forfaitaire drempel heeft vastgesteld.

Een tweede adviseur komt enerzijds tot de conclusie dat het wegvallen van een detailhandelsbestemming enigszins in de lijn verwachtingen lag, gelet op het gevoerde ruimtelijke beleid, de ruimtelijke structuur en een algemene tendens. Zo was er onder meer sprake van een oud bestemmingsplan, waarmee een en ander in algemene zin in de lijn der verwachtingen lag en verder komt op grond van de "Detailhandelsnota 2002" naar voren dat voor het onderhavige winkelcentrum moet worden gezocht naar een alternatieve vestiging van het aanwezige aanbod in samenhang met herontwikkeling van deze locatie tot stedelijk gebied.

Anderzijds oordeelt de adviseur dat het directe planschade betreft en het nadeel een aanzienlijke omvang kent. De verschillende omstandigheden overzien, acht de tweede adviseur een normaal maatschappelijk risico van 3% gerechtvaardigd. De AbRS gaat hierin mee en stelt het normaal maatschappelijk risico vast op 3%.

AbRS, 10 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3272

Gemeente Eindhoven, maximale invulling; normaal maatschappelijk risico

Anvrager is eigenaar van een appartement in Eindhoven. In de nabijheid van dit appartement wordt middels een omgevingsvergunning voorzien in de realisatie van een appartementencomplex.

De adviseur is tot de conclusie gekomen dat de komst van dit appartementencomplex vanwege een intensivering van het gebruik en een verruiming van de bouw mogelijkheden planologisch nadeel tot gevolg heeft. De schade is begroot op € 15.000,00 en de adviseur is uitgegaan van de forfaitaire drempel van 2%.



In het hoger beroep komt naar voren dat de adviseur in het kader van de planvergelijking uiteen heeft gezet dat voor wat betreft het gebruik zowel in de oude als de nieuwe planologische situatie aan de overzijde een gebruik ten behoeve van het wonen binnen gestapelde woningen was toegelaten.

De adviseur is hierbij aan voorbijgegaan dat onder het oude planologische regime niet alleen een woongebouw, maar ook maatschappelijke voorzieningen waren toegelaten, waarbij ook horeca- en detailhandel mogelijk waren. De enkele omstandigheid dat dit gebruik niet op ooghoogte van het object van aanvrager plaats kon vinden, is onvoldoende om aan te nemen dat in de nieuwe situatie sprake is van een intensivering en meer permanent gebruik van het perceel. Het voorgaande betekent dat de adviseur in de planvergelijking niet is uitgegaan van de meest nadelige invulling.

Verder voert appellant aan dat een verhoogd normaal maatschappelijk risico dient te gelden aangezien de jurisprudentie laat zien dat in het geval van realisatie van in de lijn der verwachting liggende woningbouw op een inbreidingslocatie een normaal maatschappelijk risico tot 5% dient te gelden. Ook brengt appellant in dat het college bij vier andere planschadeverzoeken is uitgegaan van een verhoogd normaal maatschappelijk risico, waardoor e.e.a. in strijd is met het gelijkheidsbeginsel.

Op grond van de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico door de adviseur komt naar voren dat sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachtingen lag. De adviseur heeft hierbij doorslaggevend betekenis toegekend aan de geringe afstand en de omvang van de schade.

De AbRS concludeert dat aan de korte afstand geen zelfstandige betekenis toekomt, omdat de omvang van de schade mede wordt bepaald door de afstand. Dat volgens de adviseur de schade relatief hoog is, is evenmin een reden om geen verhoogd normaal maatschappelijk risico aan te nemen. Ook hier geldt immers dat de omvang van het planologisch nadeel zich uit in de hoogte van het schadebedrag, zodat voor een extra correctie in de vorm van het achterwege laten van een verhoging van het normaal maatschappelijk risico bij een hoog schadebedrag geen aanleiding is. Gelet hierop dient naar het oordeel van de AbRS een normaal maatschappelijk risico van 5% te gelden. Immers, vaste rechtspraak laat zien dat bij een waardevermindering als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachtingen lag een normaal maatschappelijk risico van 5% weliswaar substantieel is, maar niet zodanig zwaar dat deze schade niet voor rekening van de aanvrager gelaten kan worden.

AbRS, 17 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3360

Gemeente Oud-Beijerland, WOZ-waarde

Middels een planologische wijziging wordt voorzien in de realisatie van een camping met aanhorigheden in de nabijheid van het object van de aanvrager. De adviseur is tot de conclusie gekomen dat een en ander schade tot gevolg heeft. De aanvrager kan zich hiermee niet verenigen en heeft een tegentaxatie ingebracht. De rechtbank heeft geoordeeld dat middels het ingebrachte taxatierapport concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid van de eerdere taxatie zijn ingebracht. Vervolgens is de StAB ingeschakeld en is besloten conform het advies van de StAB een besluit te nemen.

Het college kan zich hiermee niet verenigen en brengt in dat de tegentaxatie geen planologische vergelijking bevat en dat de waardevermindering op een geen enkele wijze is onderbouwd. Ook voert het college aan dat de rechtbank teveel waarde heeft gehecht aan de WOZ-waarden door te oordelen dat het

aanzienlijke verschil met deze waarden aanleiding geeft tot twijfel aan de juistheid.

De AbRS overweegt dat een verschil met de in het kader van de WOZ vastgestelde waarde van een onroerende zaak niet zonder meer aanleiding vormt om een taxatie in het kader van planschade onjuist te achten. Immers, bij de vaststelling van de WOZ-waarde is doorgaans de feitelijke situatie leidend en wordt geen rekening gehouden met een maximale invulling. Wel kan worden verlangd dat het aanzienlijke verschil tussen beide waarden wordt verklaard.



Op grond van de bepaling van de WOZ-waarde komt naar voren dat rekening is gehouden met de camping. Dat de camping er destijds feitelijk nog niet was, doet daaraan niets af. Gelet op het aanzienlijke verschil tussen beide waarden heeft de rechtbank naar het oordeel van de AbRS terecht geoordeeld dat een concreet aanknopingspunt bestond voor twijfel aan de juistheid van het advies. Het verschil tussen beide waarden had verklaard moeten worden. Nu niet is aangetoond dat het advies van StAB onzorgvuldig tot stand is gekomen of onjuistheden bevat, is dit advies terecht aan de besluitvorming ten grondslag gelegd.

AbRS, 31 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3548

Gemeente Berkelland, passieve risicoaanvaarding

In de oude planologische situatie was het ter hoogte van de gronden van appellant toegestaan woningen op te richten. In het nieuwe bestemmingsplan is deze mogelijkheid komen te vervallen. De adviseur is tot de conclusie gekomen dat appellant passieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen. Dit omdat hij gedurende zes maanden de tijd had een concrete poging te ondernemen om de vervallen gebruiksmogelijkheden alsnog te benutten, maar dit na heeft gelaten te doen.

Appellant brengt een notariële akte van 1987 in waarin als beding staat opgenomen dat de koper verplicht is het overdragende te bebouwen met maximaal twee woningen. Appellant betoogt dat de rechtbank onvoldoende gewicht heeft toegekend aan deze overeenkomst en dat hem op grond hiervan geen passieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen.

De AbRS komt tot de conclusie dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de planologische verandering voor appellante voorzienbaar werd door de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan. Appellante heeft na die datum geen actie ondernomen, terwijl dit wel van hem kan worden verlangd. Anders dan appellante betoogt, maakt de overeenkomst niet dat het college hem geen passieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen. Immers, het aangehaalde beding bevat immers geen verplichting of beperking van de gemeente, maar een bouwplicht voor appellante. Gelet hierop heeft het college de appellante terecht passieve risicoaanvaarding tegengeworpen.

AbRS, 31 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3521

Gemeente Oost Gelre, passieve risicoaanvaarding

In de oude planologische situatie was het perceel van appellante bestemd voor winkels of winkelbedrijven. Ten gevolge van een planologische wijziging is ter hoogte van de onderhavige gronden een centrumbestemming komen te rusten. Appellante stelt schade te lijden als gevolg van deze planologische wijziging.

De adviseur heeft geconcludeerd dat de aanvraag afgewezen dient te worden, aangezien appellante passieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen. Dit omdat appellante, toen duidelijk werd dat er een nieuw planologisch regime zou komen, de ruimere bouw- en gebruiksmogelijkheden in het oude bestemmingsplan niet heeft benut.

Appellante voert aan dat haar ten onrechte passieve risicoaanvaarding wordt tegengeworpen, omdat zij weliswaar gedurende de benuttingsperiode geen omgevingsvergunning heeft ingediend, maar zij reeds in het bezit was van een onherroepelijke bouwvergunning die ruimere was dan de bouwmogelijkheden in de oude planologische situatie. Het idee dat nog een vergunning aangevraagd zou moeten worden, is volgens appellante niet juist en ook onzinnig, omdat er al sprake was van een bouwvergunning.

De AbRS concludeert dat vaststaat dat het college in 2008 reeds een bouwvergunning aan de rechtsvoorganger van appellante heeft verleend voor het gedeeltelijk vernieuwen van winkelruimtes en nieuwbouw van in totaal 12 appartementen. Daarmee beschikte zij over een bouwvergunning waarmee onder meer de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het oude bestemmingsplan bood maximaal werden benut. De inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan stond deze benutting niet in de weg. Appellante heeft echter geen nadere concrete stappen ondernomen om de met deze vergunning verkregen mogelijkheden te realiseren, kennelijk omdat zij niet van alle panden eigenaar was. Zij heeft evenmin een poging gedaan een vergunning te verkrijgen om voor alleen haar perceel de voorheen ruimere mogelijkheden alsnog te benutten. Dit kon wel van haar worden verlangd, waardoor het college haar terecht passieve risicoaanvaarding heeft tegengeworpen.

AbRS, 31 oktober 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3518

Gemeente Hengelo, toegenomen concurrentie geen ruimtelijk gevolg

Appellanten zijn eigenaar van een pand dat in gebruik is als supermarkt. Zij stellen vermogens- en inkomensschade te lijden als gevolg van een bestemmingsplan waarmee in de nabijheid van het object wordt voorzien in de realisatie van een pand ten behoeve van detailhandel.

Volgens appellanten is hun pand hierdoor onverhuurbaar geworden.

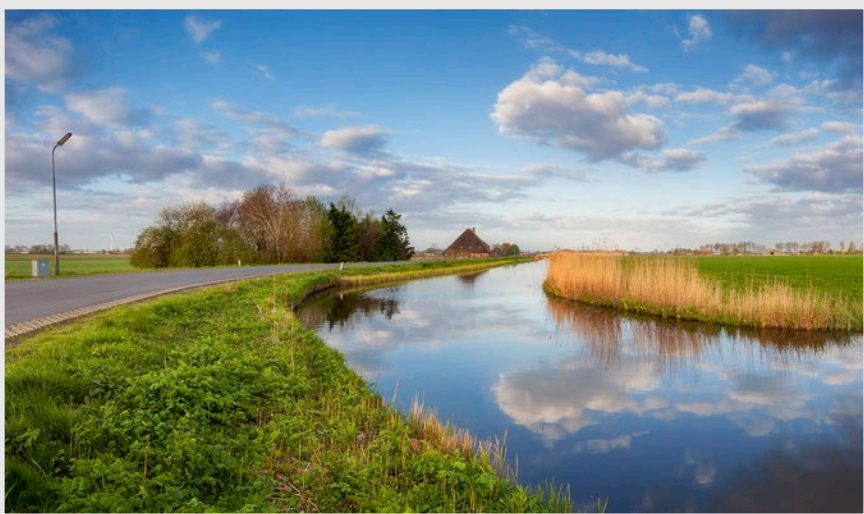
Het college heeft het verzoek afgewezen, aangezien een toename van concurrentie geen ruimtelijk relevant gevolg is van het nieuwe bestemmingsplan.

Appellanten kunnen zich hiermee niet verenigen en voeren aan dat een en ander wel degelijk tot leegstand van hun pand heeft geleid en dat de toegenomen concurrentie wel degelijk het gevolg is van de planologische wijziging. De AbRS verwijst naar inmiddels bestendige jurisprudentie en concludeert dat een toegenomen concurrentie geen ruimtelijk gevolg is. Gelet hierop concludeert de AbRS dat de aanvraag terecht is afgewezen.

AbRS, 7 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3597

Gemeente Katwijk, passieve risicoaanvaarding

Als gevolg van een planologische wijziging zijn enkele percelen van appellant bestemd als groenstrook, weg en watergang, waardoor de bouwmogelijkheden zijn ingeperkt. Ook is het gebruik van enkele percelen ingeperkt, aangezien ter plaatse geen agrarische teelt meer mogelijk is. Naar het oordeel van de appellant hebben voornoemde wijzigingen een waardedaling tot gevolg en zijn de exploitatiemogelijkheden ingeperkt.



De adviseur komt tot de conclusie dat appellant passieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen voor wat betreft de vervallen bouwmogelijkheden. Verder concludeert de adviseur dat het komen te vervallen van de mogelijkheid om diverse percelen ten behoeve van agrarische teelt te gebruiken geen waardevermindering tot gevolg heeft.

Appellant betoogt dat hem ten onrechte passieve risicoaanvaarding wordt tegengeworpen. Dit ten eerste omdat het beleidsstuk op grond waarvan voorzienbaarheid wordt tegengeworpen niet op de juiste wijze is gepubliceerd. Bekendmaking in de Staatscourant is naar het oordeel van appellant onvoldoende, aangezien dit ook in een huis-aan-huisblad bekend gemaakt had moeten worden. Weliswaar is een en ander gepubliceerd in de Katwijksche Post, maar deze wordt niet verspreid waar de appellant woonachtig is. Ten tweede voert appellant aan dat hij na de publicatie onvoldoende gelegenheid had om gebruik te maken van de oude mogelijkheden. 11 maanden zijn naar het oordeel van de appellant te kort, aangezien hij diverse onderzoeken had willen laten uitvoeren.

De AbRS volgt het standpunt van appellant niet dat het structuurplan op onjuiste wijze openbaar is gemaakt. Het gaat er namelijk niet om of de appellant de aankondiging daadwerkelijk heeft gezien, maar of hij die redelijkerwijs had kunnen zien.

Verder concludeert de AbRS dat de appellant gedurende de periode van 11 maanden wel degelijk een concrete poging had kunnen ondernemen. Met een eenvoudig bouwplan had kunnen worden volstaan, waardoor appellant wel degelijk verweten kan worden geen concrete poging te hebben ondernomen. Dat appellant diverse bedrijfseconomische onderzoeken had willen laten verrichten, doet niet ter zake, omdat bedrijfseconomische afwegingen geen rol spelen bij de beoordeling van eventuele passieve risicoaanvaarding.

AbRS, 7 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3601

Gemeente Voorst, normaal maatschappelijk risico

Appellant heeft een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ingediend vanwege een planologische wijziging waarmee ten noordoosten van zijn woning wordt voorzien in de realisatie van 85 woningen.

De adviseur komt tot de conclusie dat, na aftrek van een normaal maatschappelijk risico van 3%, een bedrag van € 1.300,00 voor vergoeding in aanmerking dient te komen.

Appellant betoogt dat ten onrechte is uitgegaan van een verhoogd normaal maatschappelijk risico van 3%. In tegenstelling tot het oordeel van de rechtbank, voert appellant aan dat de woningbouw vanuit stedenbouwkundig en planologisch oogpunt, niet in de lijn der verwachtingen was. Dat aansluiting wordt gevonden bij de aanwezige bebouwing maakt dat niet anders. Immers, als een bebouwde kom wordt uitgebreid, is altijd sprake van aansluiting bij de aanwezige bebouwing. Bovendien heeft een en ander naar het oordeel van de appellant een aanzienlijke verandering van de ruimtelijke structuur tot gevolg. Verder voert appellant aan dat de rechtbank ten onrechte heeft geconcludeerd dat een beleidsstuk woningbouw ten noordoosten van het object niet uitsluit. Op grond van dit stuk komt juist naar voren dat uitbreiding van de kern aan de zuid- en westzijde van de bebouwde kom voor de hand lag.



De AbRS concludeert dat de rechtbank terecht heeft geconcludeerd dat het plangebied, gelet op de ligging, redelijkerwijs kan worden aangemerkt als een locatie waar het in stedenbouwkundig en planologisch opzicht in de lijn der verwachtingen lag dat deze zou worden bebouwd. Immers, er is sprake van een uitbreiding van de aanwezige bebouwing van het dorp Teuge, direct aansluitend aan de bebouwing.

Verder concludeert de AbRS dat de uitbreiding van het aantal woningen de stedenbouwkundige structuur ter plaatse niet wezenlijk verandert. Ook wordt geoordeeld dat de rechtbank terecht heeft geconcludeerd dat het beleidsstuk woningbouw ten noordoosten niet uitsloot. Dat woningbouw ten westen en ten zuiden op grond van dit beleidsstuk meer voor de hand lag, maakt dit niet anders.

Gelet hierop is naar het oordeel van de AbRS terecht uitgegaan van een normaal maatschappelijk risico van 3%.

AbRS, 14 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:369

Gemeente Helmond, hoogspanningsmasten

Middels een planologische wijziging wordt in de nabijheid van het appartement van appellant voorzien in de reconstructie van een hoogspanningsmast. De adviseur komt onder meer tot de conclusie dat ondanks dat in de nieuwe situatie sprake is van een zwaardere mast op kortere afstand, geen aanleiding bestaat om aan te nemen dat sprake is van een planologische verslechtering. Dit onder meer omdat het appartement van appellant nog altijd niet in de magneetveldzone van 0,4 microtesla komt te liggen.

Verder stelt de adviseur dat op basis van de beschikbare wetenschappelijke inzichten geen reden bestaat om een oorzakelijk verband aan te nemen tussen het wonen in de omgeving van een hoogspanningslijn en het ontstaan van gezondheidsschade. Een eventuele vrees voor gezondheidsschade is naar het oordeel van de adviseur niet objectiveerbaar.



Het voorgaande is naar het oordeel van de AbRS niet correct. Immers, met betrekking tot de langetermijneffecten van hoogspanningsverbindingen op de gezondheid is op rijksniveau beleid ontwikkeld. Dit beleid houdt onder meer in dat bij de vaststelling van bestemmingsplannen en de tracés van hoogspanningsverbindingen getracht wordt te voorkomen dat nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied onder bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Het voorgaande betekent dat, indien vast komt te staan dat het appartement in de zone van 0,4 microtesla komt te liggen, niet kan worden gesteld dat een redelijk denkend en handelend koper dit niet zal meewegen in de koopbeslissing.

Gelet hierop kan de gestelde vrees voor het ontstaan van gezondheidsschade niet als een subjectieve beleving worden afgedaan. Dat het oorzakelijk verband niet vaststaat, laat onverlet dat een statistisch significant verband tot het advies heeft geleid om in verband met het voorzorgbeginsel een dergelijk beleid te voeren. Het college wordt daarom in de gelegenheid gesteld te onderzoeken of een maximale invulling van het nieuwe planologische regime, de meest zware lijn op de meest ongunstige plaats, het mogelijk maakt dat het appartement binnen een magneetveldzone van 0,4 microtesla komt te liggen.

AbRS, 14 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3661

Gemeente Valkenswaard, compensatie in natura

Het college heeft een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ingewilligd en heeft bepaald dat die tegemoetkoming in de vorm van natura wordt toegerekend. Indien de compensatie in natura niet mogelijk is buiten de macht van de appelland om gelegen redenen, wordt alsnog overgegaan tot uitbetaling van het bedrag.

Het college heeft hierbij een tijdspad geschetst en voorwaarden gesteld. Het college was voornemens om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen om de voorheen bestaande mogelijkheden terug te geven. Op het moment dat dit bestemmingsplan in werking zou treden, was de compensatie in natura een feit. Na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan dient een taxateur te bepalen of de geconstateerde schade daadwerkelijk voldoende anderszins is verzekerd.

Appelland betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de onzekerheid over de compensatie in natura voldoende is ondervangen. Hij voert onder meer aan dat het voorontwerp niet tot herstel in de oude situatie zal leiden, dat hij een zienswijze heeft ingediend en niet duidelijk is of en zo ja, wanneer het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.

De AbRS concludeert dat wanneer het, gelet op de procedures die moeten worden gevoerd ten behoeve van het planologische regime dat voorziet in compensatie in natura, niet geheel zeker is of dit planologische regime in werking zal treden niet zonder meer betekent dat compensatie in natura zinledig is, indien het bestuursorgaan zodanige toezeggingen heeft gedaan, dat de onzekerheid over die procedures voldoende is ondervangen.

Daarbij komt betekenis toe aan de omstandigheid of met deze toezeggingen voldoende vaststaat dat, mocht blijken dat de compensatie in natura niet mogelijk is, de hoogte van het alsnog uit te betalen bedrag na inwinning van advies, zal worden vastgesteld en dat dit bedrag zal worden vermeerderd met de wettelijke rente.

Ook komt betekenis toe aan de omstandigheid of de compenserende voorziening gedurende een voldoende lange periode ook wordt geboden aan rechtsopvolgers.

De AbRS stelt dat het college ten onrechte de onzekerheid over de duur en de uitkomst van de procedure niet heeft ondervangen door in het besluit op te nemen dat uitbetaling van het in het besluit vermelde bedrag na een in het besluit vastgestelde datum zal plaatsvinden, indien het nieuwe bestemmingsplan, waarbij de compensatie in natura wordt geboden, op deze datum niet onherroepelijk is.

Rechtbank Limburg, 21 november 2018, ECLI:NL:RBLIM:2018:10876

Provincie Limburg, normaal maatschappelijk risico

Appelland heeft een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ingediend vanwege het provinciaal inpassingsplan "Buitenring Parkstad Limburg 2012" (verder: BPL). Middels het BPL wordt op een kortste afstand van circa 50 meter van zijn woning voorzien in de aanleg van een nieuwe buitenring.

De adviseur is tot de conclusie gekomen dat een en ander een nadelige wijziging betreft met een waardevermindering tot gevolg. Na aftrek van een

normaal maatschappelijk risico van 2% wordt geadviseerd een tegemoetkoming toe te kennen van € 2.400,00.

Verweerder heeft ter afwijking van het advies van de adviseur een normaal maatschappelijk risico van 3% gehanteerd. Dit omdat de ontwikkeling in overeenstemming zou zijn met de ruimtelijke structuur en sinds de jaren zestig past binnen het gevoerde beleid.



Appellant kan zich niet verenigen met een verhoogd normaal maatschappelijk risico en voert onder meer aan dat onvoldoende rekening is gehouden met alle van belang zijnde omstandigheden en met name of de BPL wel passend is in de bestaande ruimtelijke structuur. Ook wordt aangegeven dat de aanleg van een dergelijke weg niet in de lijn der verwachtingen lag.

De rechtbank concludeert dat de aanleg van de BPL niet te beschouwen is als een normale maatschappelijke ontwikkeling in die zin dat deze in de lijn der verwachtingen lag. Niet inzichtelijk is namelijk waarom de aanleg van de BPL zou passen binnen de ruimtelijke structuur. Bovendien past deze aanleg, anders dan verweerder heeft gesteld, niet reeds vanaf de jaren zestig in de beleidsplannen. Immers, bij de beoordeling van de voorzienbaarheid is geconcludeerd dat in 1999 nog niet kon worden voorzien dat later gekozen zou worden voor een alternatieve route van de hoofdwegenstructuur. Gelet hierop is de rechtbank van mening dat verweerder zich niet op het standpunt heeft mogen stellen dat een verhoogd normaal maatschappelijk risico dient te gelden.

AbRS, 28 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3901

Gemeente Mill en Sint Hubert, passieve risicoaanvaarding

De aanvrager exploiteert een varkenshouderij en een fruitteeltbedrijf. Hij heeft een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ingediend vanwege een bestemmingsplan op grond waarvan de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor zijn gronden zijn ingeperkt. Een en ander heeft naar het oordeel van de aanvrager onder meer vermogensschade tot gevolg. De adviseur heeft geconcludeerd dat eventuele vermogensschade voor rekening van de aanvrager dient te blijven aangezien hem passieve risicoaanvaarding kan worden tegengeworpen.

De rechtbank heeft geconcludeerd dat de appellant geen passieve risicoaansprakelijkheid kan worden tegengeworpen.

Het college kan zich hiermee niet verenigen en voert in het hoger beroep aan dat ten onrechte is geconcludeerd dat de aanvrager geen passieve risicoaansprakelijkheid kan worden tegengeworpen. Hiertoe wordt ten eerste aangevoerd dat op grond van een reconstructieplan uit 2005 al kon worden afgeleid dat uitbreiding van de intensieve binnen een extensiveringsgebied onmogelijk zou zijn gemaakt. Vervolgens was de nadelige wijziging voor de aanvrager kenbaar op grond van de "Verordening Ruimte 2011" die op 18 februari 2011 is gepubliceerd.

Ten tweede voert het college aan dat de aanvrager kan worden aangerekend dat hij geen stappen heeft ondernomen om de voorheen bestaande mogelijkheden te benutten. Hij beschikte al vanaf 16 februari 2006 over een bouwvergunning en vanaf 31 januari 2006 over een veranderingsvergunning op grond van de Wet milieubeheer die voorzag in een uitbreiding van de inrichting. Deze vergunning is vervolgens komen te vervallen.

De AbRS concludeert dat het college in haar besluit ten aanzien van de ingediende aanvraag is uitgegaan van de omstandigheid dat de peildatum voor de voorzienbaarheid het moment van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan betreft. Pas later zijn andere stukken c.q. standpunten ingebracht.

Nu dit besluit ter toetsing voorligt, dient uitgegaan te worden van de peildatum voor de voorzienbaarheid, zoals ten grondslag heeft gelegen aan het collegebesluit.

Voor wat betreft het tweede onderdeel concludeert de AbRS dat de aanvrager niet kan worden aangerekend geen stappen te hebben ondernomen om gebruik te maken van de voorheen bestaande mogelijkheden. Dat een eerder verleende vergunning is komen te vervallen, doet niet ter zake aangezien een en ander ver voor de benuttingsperiode heeft plaatsgevonden. In de benuttingsperiode liep er een procedure over een nieuwe aanvraag voor een vergunning ten behoeve van uitbreiding. Het college had deze niet in behandeling genomen omdat onvoldoende gegevens waren verstrekt. De beslissing op bezwaar hierover is opgeschort vanwege een overeenkomst die het college had gesloten met de aanvrager. Deze overeenkomst is onder meer gesloten omdat er onderhandelingen plaatsvonden over een eventuele bedrijfsverplaatsing. Van de aanvrager kan niet worden verlangd dat hij deze overeenkomst zou beëindigen, om nog tijdens de benuttingsperiode een reactie te krijgen van het college.

AbRS, 28 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3896

Gemeente Baarle-Nassau, maximale invulling

Middels een planologische wijziging wordt in de nabijheid van het perceel van appellandant voorzien in de realisatie van een nieuwe provinciale weg. Deze weg ligt ten dele op Belgisch grondgebied. Nu het Belgisch planologisch regime ten behoeve van de aanleg van de nieuwe weg per peildatum nog niet onherroepelijk was, kon op de peildatum geen volledig functionerende weg worden aangelegd, zodat daarvan bij de planvergelijking niet vanuit kon worden gegaan. Immers, is er naar het oordeel van de adviseur nog sprake van een toekomstige onzekere gebeurtenis.

De rechtbank heeft, ter afwijking van het standpunt van de adviseur, geconcludeerd dat de maximale invulling van het planologische regime een volledig functionerende rondweg betreft. Dat de planologische wijziging deels betrekking heeft op niet Nederlands grondgebied en dus mede afhankelijk is van de besluitvorming van een andere staat, betekent niet dat niet van de maximale invulling moet worden uitgegaan. Verder is de realisatie van een volledig functionerende rondweg niet uitgesloten, aangezien die realisering niet fysiek onmogelijk is en daarvoor geen privaatrechtelijke beperkingen bestaan. Bovendien hebben beide overheden de intentie om de rondweg te realiseren. Het college voert in het hoger beroep aan de planologische grondslag voor de aanleg van de rondweg op Belgisch grondgebied per peildatum nog niet onherroepelijk was, zodat daar bij de planvergelijking niet vanuit mag worden gegaan.

De AbRS concludeert dat de rechtbank met juistheid heeft overwogen dat de raad met het nieuwe regime beoogden een volledig functionerende weg te realiseren. Dit volgt uit diverse onderzoeken, de afspraken die door beide overheden zijn gemaakt en de reservering van financiële middelen voor de aanleg van de weg.

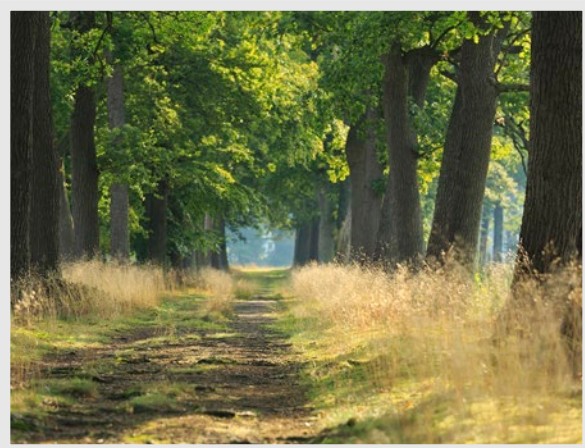
De Belgische autoriteiten beoogden eveneens de aanleg van die rondweg. Nu in het hogerberoepschrift door het college onder meer het volgende wordt aangegeven: 'Het bestuurlijk uitgangspunt aan zowel Belgische als Nederlandse zijde is dat er uiteindelijk ook aan de oostzijde van Baarle een randweg wordt aangelegd'. Onder deze omstandigheden valt naar het oordeel van de AbRS niet in te zien dat op de peildatum de realisering van de rondweg een onzekere toekomstige gebeurtenis was. Beide overheden streefden toentertijd immers naar realisering van de rondweg en hadden daarop grote invloed.

AbRS, 28 november 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3871

Gemeente Breda, normaal maatschappelijk risico

Middels een planologische wijziging wordt aan het perceel van appellant een natuurbestemming toegekend. De adviseur concludeert dat een en ander een waardevermindering tot gevolg heeft. Van deze waardevermindering behoort 50% vanwege het normaal maatschappelijk risico voor rekening van de aanvrager gelaten te worden.

De AbRS heeft geconcludeerd dat het advies, voor zover hierin is geconcludeerd dat 50% van de schade voor rekening van de aanvrager gelaten dient te worden, niet aan de besluitvorming ten grondslag



heeft mogen leggen. Een dergelijke drempel van 17% van de waarde van het perceel vóór de wijziging is zeer hoog voor een geval van directe schade. Dit mede omdat voor directe schade geen drempel is ingesteld.

Vervolgens is een nieuw besluit genomen waarbij het college heeft bepaald dat 15% van de waardevermindering voor rekening van appellant dient te blijven. Dit onder meer omdat de wijziging al zeer geruime tijd in de lijn der verwachtingen lag.

Appellant betoogt dat de toegepaste korting onredelijk hoog is. Hij voert daarbij onder meer aan dat het niet in de lijn der verwachtingen lag dat de bestemming zou gaan wijzigen in een natuurbestemming, omdat de omliggende percelen wel een agrarische bestemming hebben gekregen, terwijl die ook in een streekplan in de 'Groene Hoofdstructuur' liggen.

De AbRS concludeert dat de motivatie van de adviseur dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag toereikend is. Zo past de ontwikkeling onder meer binnen de ruimtelijke structuur aangezien de gronden direct ten oosten van de voormalige meanders van de rivier de Mark zijn gelegen. Verder past de ontwikkeling binnen het gevoerde beleid. Onder meer omdat sprake is van een zeer oud bestemmingsplan, lag het in de lijn der verwachtingen dat het bestemmingsplan werd vervangen door een nieuw bestemmingsplan, waarbij aannemelijk is dat voor de nieuwe bestemming aansluiting wordt gevonden bij onder meer de structuur en de feitelijke inrichting. De stelling van appellant dat omliggende percelen wel een agrarische bestemming hebben gekregen, maakt dat niet anders. Overigens hebben ook andere percelen in de nabijheid van het perceel van appellant een natuurbestemming gekregen. Gelet hierop is in hetgeen appellant heeft aangevoerd geen grond gelegen dat de door het college toegepaste korting onredelijk hoog is.

AbRS, 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3966

Gemeente Oostwellingwerf, voorzienbaarheid

Middels een planologische wijziging zijn de gebruiks- en bouw mogelijkheden voor de gronden behorende tot het object van appellant ingeperkt. In het hoger beroep staat ter discussie of appellant terecht voorzienbaarheid is tegengeworpen.

De adviseur heeft appellant voorzienbaarheid tegengeworpen aan de hand van een voorontwerpbestemmingsplan, waarbij in het weekblad is gepubliceerd dat een en ander ter inzage werd gelegd. Dat de appellant meermaals telefonisch heeft gesproken met de gemeente, waarbij is aangegeven dat geen wijzigingen te verwachten zijn, doet hier naar het oordeel van de adviseur niets aan af, aangezien appellant dit niet met nader bewijs heeft onderbouwd. Appellante voert aan dat met de publicatie in het weekblad niet is voldaan aan alle vereisten. Dit omdat het weekblad alleen bij abonnees wordt bezorgd, waardoor dit weekblad niet voor iedereen toegankelijk is. Ook voert appellant aan dat zij voorafgaand aan de aankoop navraag heeft gedaan bij de gemeente. Hierbij wordt één naam van de ambtenaren waarmee is gesproken ingebracht.

De AbRS concludeert dat ter discussie staat of de openbaarmaking ertoe heeft geleid dat een koper kennis kon nemen van het voorontwerp, door onderzoek te doen in openbare bronnen. Aangezien de appellant niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij niet op de hoogte kon zijn, is haar terecht voorzienbaarheid tegengeworpen. Dat dit weekblad niet overal wordt bezorgd, is niet van belang, aangezien appellant niet is gevestigd in het bezorggebied. Zij kon derhalve niet meteen kennis kunnen van het beleidsvoornemen, zoals

opgenomen in het weekblad. Wat leidend is of appelland bijvoorbeeld door onderzoek in het archief alsnog kennis kon nemen van het beleidsvoornemen. Dit kon van appelland naar redelijkheid worden verlangd.

Voor het overige concludeert de AbRS dat appelland niet aannemelijk heeft gemaakt dat zij van ambtenaren voorafgaand aan de investeringsbeslissing onjuiste of onvolledige informatie heeft ontvangen. In deze stelling over de contacten met ambtenaren van de gemeente is daarom geen grond te vinden voor het oordeel dat het college de schade ten onrechte voor haar rekening heeft gelaten. De omstandigheid dat zij één naam van een ambtenaar heeft genoemd, leidt niet tot een ander oordeel.

AbRS, 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3945

Gemeente Achtkarspelen, deskundigenrapport, WOZ-waarde

Appelland heeft onder meer een taxatierapport in de bezwaarfase ingebracht om aan te tonen dat de door de adviseur geconstateerde schade veel te laag is. De AbRS bevestigt hierbij vaste jurisprudentie dat de bewijslast bij de aanvrager ligt om aan te tonen dat een en ander incorrect is. Bovendien vindt de waardering niet uitsluitend plaats door het toepassen van een taxatiemethode, maar daarbij spelen ook kennis, ervaring en intuïtie een rol.

De AbRS concludeert dat op grond van het ingebrachte rapport niet valt af te leiden waarom de adviseur het gewicht van de schadefactoren heeft onderschat. Dat in het ingebrachte rapport een aanzienlijke lagere waarde aan het object wordt toegekend dan de adviseur heeft gedaan, betekent bovendien niet dat de door de adviseur gehanteerde waarde onjuist is. Hierbij is het van belang dat het taxatierapport niet kenbaar van de door de adviseur gehanteerde vergelijking uitgaat, waardoor een en ander onvoldoende is onderbouwd. Dat tussen beide adviseurs een verschil van inzicht tussen de waarde in de nieuwe planologische situatie bestaat, betekent niet dat de appelland aannemelijk heeft gemaakt dat de waardebepaling van de adviseur onvolledig en/of onzorgvuldig is. Gelet hierop is van concrete aanknopingspunten voor twijfel aan juistheid en/of volledigheid van het advies.

Verder voert de appelland aan dat de WOZ-waarde van zijn woning is verlaagd, nadat hij een ambtenaar mondeling op de nieuwe bouwmogelijkheden in het plangebied had gewezen.

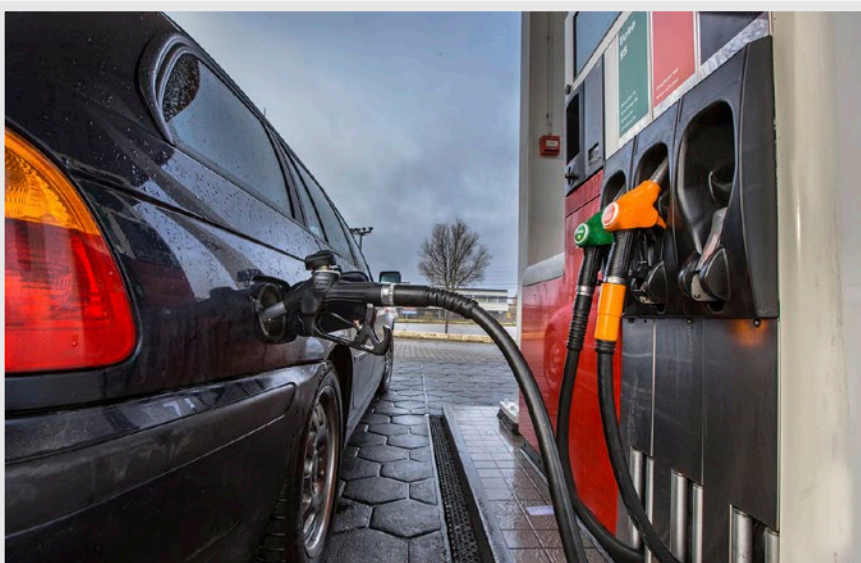
De AbRS concludeert dat verweerder heeft voldaan aan de gestelde eisen, aangezien het verschil tussen beide waarden is voorzien van een nadere motivering. Bovendien kan uit de gewijzigde vaststelling van de WOZ-waarde niet worden afgeleid dat bij de taxatie van de WOZ-waarde de criteria die van belang zijn voor een planschadebeoordeling in acht zijn genomen. Gelet hierop treft het beroep op de indicatieve betekenis van de verlaging van de WOZ-waarde voor de hoogte van de planschade geen doel.

AbRS, 5 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:3938

Minister van Infrastructuur en Waterstaat, voorzienbaarheid

Appelland exploiteert een tankstation in Drunen. Zij heeft verzocht om een vergoeding van de schade in de vorm van een waardevermindering en inkomensschade, als gevolg van het sluiten van de op- en afritten ter hoogte van Drunen/Elshout. Zij voert hierbij aan dat hierdoor minder verkeer langs het tankstation rijdt.

De adviseur heeft geconcludeerd dat op grond van een structuurvisie (1998) en het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (verder: GVVP) (2001) kon worden afgeleid dat verkeer aan de desbetreffende aansluiting zou worden onttrokken. Op grond hiervan kan de appellant voorzienbaarheid worden tegengeworpen. Volgens de rechtbank heeft de minister zich ten onrechte op het standpunt gesteld dat sprake is van voorzienbaarheid. Dit onder meer omdat de minister als hoger bestuursorgaan op geen enkele wijze aan gemeentelijke structuurvisies of verkeersplannen is gebonden. Verder heeft de minister zich na publicatie van de stukken in geen enkel beleidsvoornemen uitgelaten over de vermelde mogelijkheid dat de desbetreffende aansluiting overbodig is. Gelet hierop heeft de rechtbank overwogen geen concreet aanknopingspunt te zien dat de op- en afritten zouden komen vervallen.



De gemeente en de minister voeren aan dat ten onrechte is geconcludeerd dat geen sprake is van voorzienbaarheid. Hierbij wordt aangevoerd dat op grond van de jurisprudentie niet naar voren komt dat schade niet voorzienbaar kan zijn op basis van een beleidsvoornemen van een overheidsorgaan op lager bestuursniveau dan het overheidsorgaan dat bevoegd is een besluit te nemen om dat beleidsvoornemen te realiseren. Bovendien wordt in de structuurvisie nadrukkelijk verwezen naar studies van Rijkswaterstaat. Gelet hierop zou een koper rekening houden met de meest ongunstige uitwerking van het voorneemen en dus ook met de mogelijkheid dat de belangenafweging in zijn nadeel zou uitwerken.

De afdeling concludeert dat sprake is van een doorbreking van het beleidsvoornemen, waardoor niet toegekomen wordt aan de vraag of schade voorzienbaar kan zijn op basis van een concreet beleidsvoornemen van een overheidsorgaan op een lager bestuursniveau dan het overheidsorgaan dat bevoegd is een besluit te nemen om dat beleidsvoornemen te realiseren. Immers, in het GVVP wordt onder meer aangegeven dat de aansluiting van de afrit Drunen-Noord – Wolfshoek voor een rotonde-oplossing in aanmerking komt en een meer structurele oplossing voor de Wolput – afslag A59 voor de hand ligt. Gelet op het vorenstaande kan op grond van het GVVP niet worden afgeleid dat de aansluiting zal verdwijnen. Naar het oordeel van de AbRS zou een koper uit deze passage afleiden dat die aansluiting blijft bestaan. Gelet hierop is de appellant ten onrechte voorzienbaarheid tegengeworpen.

AbRS, 12 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4032

Minister van Infrastructuur en Waterstaat, normaal maatschappelijk risico

Appellante heeft een groothandel in aardappelen, groente en fruit met een bedrijfslocatie in Elshout. Zij heeft verzocht om vergoeding van omrijdschade als gevolg van een afsluiting van de op- en afrit van de A59 ter hoogte van Drunen/Elshout.

De adviescommissie heeft geconcludeerd dat appellante als gevolg van deze afsluiting per jaar € 33.974,97 aan extra kosten heeft. Echter, hierbij dient beoordeeld te worden of benadeelde onevenredig wordt getroffen en of de schade uitstijgt boven het normaal maatschappelijk risico.

Betreffende het eerste onderdeel is geconcludeerd dat appellante vanwege de aard van de bedrijfsvoering afhankelijk is van een snelle aan- en afvoerroute, waardoor zij meer last heeft van de afsluiting dan andere bedrijven.

Voor wat betreft het normaal maatschappelijk risico heeft de adviescommissie beoordeeld dat, ondanks de omstandigheid dat afsluiting van permanente aard van een op- en afrit niet vaak voorkomt, dit niet betekent dat de maatregel op zichzelf geen normale maatschappelijke ontwikkeling is. Verder concludeert de adviescommissie dat al geruime tijd sprake is van verkeersproblemen, waardoor het in de lijn der verwachtingen lag dat maatregelen genomen gingen worden. Nu sprake is van permanente inkomensderving dient aansluiting gevonden te worden bij het minimum forfait van 2% van het inkomen.

Nu de geleden schade minder bedraagt dan 2% van de brutomarge (omzet verminderd met kosten), concludeert de adviescommissie dat de schade tot het normale ondernemersrisico behoort.

Appellante kan zich niet vinden in de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico en voert aan dat ten onrechte is uitgegaan van het wettelijk forfait. Zij betoogt verder dat de permanente afsluiting niet als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd.

De AbRS concludeert dat de Beleidsregel nadeelcompensatie Infrastructuur en Milieu 2014 (verder: beleidsregel) voorschrijft dat de binnen het normale maatschappelijk risico vallende schade niet voor vergoeding in aanmerking komt. De adviescommissie heeft hierbij terecht aansluiting gevonden bij het wettelijk forfait. Bovendien is in het betoog van appellante geen grond gevonden voor het oordeel dat de adviescommissie geen aansluiting heeft mogen vinden bij dit wettelijk forfait. Naar het oordeel van de AbRS heeft de adviescommissie deugdelijk gemotiveerd waarom sprake is van een normale maatschappelijke ontwikkeling.

AbRS, 19 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4148

Gemeente Meppel, met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid

Appellant is eigenaar van een winkelpand en stelt schade te lijden als gevolg van een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad van Meppel. De adviseur concludeert dat sprake is van planologisch nadeel, maar van een waardevermindering is geen sprake aangezien het object zowel in de oude als de nieuwe situatie zijn hoogste waarde ontleent aan het bestaande gebruik, te weten een winkelpand met bovenwoning.

Appellant voert in het hoger beroep onder meer aan dat de rechtbank ten onrechte heeft geconcludeerd dat er geen concrete aanknopingspunten voor twijfel aan juistheid en volledigheid naar voren zijn gebracht. Anders dan de adviseur concludeert appellant dat het in de oude situatie mogelijk was het huidige pand uit te bouwen ten behoeve van een supermarkt. Op de begane

grond kon zodoende de winkelruimte worden uitgebreid en op de bovenverdiepingen konden appartementen worden gerealiseerd.

De AbRS concludeert dat het in de oude planologische situatie inderdaad mogelijk was om ter plaatse appartementen te realiseren. De vraag is of een en ander met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kon worden uitgesloten. Het college stelt zich op het standpunt dat hier sprake van is en verwijst hiervoor onder meer naar de bouwverordening en het parkeerbeleid. Appellant brengt een aantal concrete gevallen aan waarin door de gemeente is afgeweken van voornoemd beleid en vrijstelling is verleend ten behoeve van de realisatie van appartementen. De AbRS concludeert dat niet met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid is uitgesloten dat onder het oude planologische regime appartementen gerealiseerd konden gaan worden. Bovendien heeft de adviseur onvoldoende onderbouwd waarom een supermarkt ter hoogte van het perceel van appellant markttechnisch niet haalbaar is. Gelet hierop heeft appellant voldoende aannemelijk gemaakt dat de adviseur er ten onrechte vanuit is gegaan dat het object zijn hoogste waarde ontleende aan het bestaande gebruik in de oude planologische situatie.

AbRS, 19 december 2018, ECLI:NL:RVS:2018:4144

Gemeente Halderberge, voorzienbaarheid

Een planologische wijziging voorziet in de nabijheid van het perceel appellant in de realisatie van 150 woningen met aanhorigheden. Appellant heeft het object in 2005 in eigendom verkregen. De aanvraag is afgewezen aangezien appellant voorzienbaarheid kan worden tegengeworpen. De "Structuurvisie gemeente Halderberge 1997-2005" (1997) betreft namelijk een concreet beleidsvoornemen om woningbouw in het plangebied te realiseren. Verder borduurt een in 2001 vastgesteld structuurvisie hierop voort. Het college stelt zich verder op het standpunt dat de voorzienbaarheidsketen door het voorontwerpbestemmingsplan "Kern Oud Gastel" niet is doorbroken. Appellant kan zich hiermee niet verenigen en voert aan dat in de structuurvisie is vermeld dat de ontwikkeling van woningbouw belemmeringen zal ondervinden als gevolg van bestaande agrarische bedrijvigheid. Ook voert hij aan dat de agrarische bestemming ter hoogte van een gedeelte van het plangebied op grond van het voorontwerp is gehandhaafd. Gelet hierop hoefde hij ten tijde van de aankoop van het object niet te verwachten dat binnen een dergelijk kort tijdsbestek een nieuwe wijziging zich zou voordoen.

De AbRS concludeert dat niet ter discussie staat dat beide structuurvisies als concrete beleidsvoornemens dienen te worden beschouwd. Op basis van deze structuurvisies was de komst van woningen ter plaatse van het plangebied voorzienbaar. Bij de beoordeling van de voorzienbaarheid is de meest ongunstige uitwerking van het beleidsvoornemen beslissend. Gelet hierop diende een koper ook rekening te houden met de mogelijkheid van een verplaatsing van agrarische bedrijvigheid, voor zover een en ander in de weg zou staan aan de komst van woningen.

Voor wat betreft het voorontwerp concludeert de AbRS dat de omstandigheid dat voorontwerp ter hoogte van een gedeelte van het plangebied de agrarische bestemming handhaaft, betekent niet dat het beleidsvoornemen om woningbouw in het resterende deel van het plangebied te realiseren ook voor de langere termijn is prijsgegeven. Hierbij voert de AbRS aan dat het niet ongebruikelijk is woningbouw in fasen te realiseren en bovendien wordt in de

toelichting vermeld dat onder meer de structuurvisie het beleidskader voor het voorontwerp vormt. Uit het voorontwerp valt niet af te leiden dat het resterende deel niet langer in beeld was als locatie voor woningbouw. Dit betekent dat een koper ten tijde van de aankoop nog steeds rekening zou houden met de mogelijkheid dat de planologische situatie in het resterende deel van het plangebied op een ongunstige wijze kon gaan veranderen.

AbRS, 9 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:47

Gemeente Lochem; nauwe verwevenheid

Appellant stelt schade te lijden als gevolg van de komst van een museum met parkeergelegenheid in de nabijheid van zijn woning. Een en ander wordt mogelijk gemaakt middels een omgevingsvergunning en een bestemmingsplan. De adviseur heeft de indirecte schade als gevolg van de komst van het museum verdisconteerd met een waardevermeerdering voor de eigen gronden, aangezien de woonbestemming ter hoogte van zijn perceel is verruimd.



Ter discussie staat of de omgevingsvergunningen en het nieuwe bestemmingsplan zodanig met elkaar verwezen zijn dat deze als één planologische regime dienen te worden beschouwd. Appellant voert aan dat een en ander ten onrechte als één regime is beschouwd. Dit omdat nergens uit blijkt dat de omgevingsvergunningen zijn verleend om het museum zo snel mogelijk juridisch mogelijk te maken vooruitlopend op het bestemmingsplan of om op korte termijn duidelijkheid te kunnen geven voor de financier. Ook wordt in het (voor)ontwerpbestemmingsplan nergens gesproken over de realisatie van het museum.

De AbRS concludeert dat vaststaat dat het oude bestemmingsplan diende te worden geactualiseerd en dat het nieuwe bestemmingsplan daarvan het resultaat is. Ten tijde van het voorontwerpbestemmingsplan waren er nog geen concrete plannen. Na diverse gesprekken is het initiatief wel opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het college heeft de omgevingsvergunningen verleend om het vestigen van het museum met bijbehorende parkeervoorzieningen mogelijk te maken zonder de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan af te hoeven wachten. Daarmee is het college de initiatiefnemer tegemoet gekomen in zijn wens om zonder onnodige vertraging uitvoering te kunnen geven aan de plannen. Gelet hierop werd middels de omgevingsvergunning geanticipeerd op het nieuwe bestemmingsplan en is er sprake van een dermate nauwe verwevenheid dat een en ander als één regime dient te worden beschouwd.

AbRS, 9 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:46

Gemeente Haaren, anderszins verzekerd

Appellant 3 heeft een perceel aan appellant 2 verkocht. Appellant 2 is voornemens om ter plaatse woningen op te richten. Appellant twee heeft samen met appellant 1, welke de projectontwikkelaar in deze betreft, een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente.

Middels een nieuw bestemmingsplan komt ter hoogte van dit perceel een woonbestemming te rusten. Appellant 3 heeft een aanvraag om tegemoetkoming in planschade ingediend ten aanzien van dit bestemmingsplan. De adviseur heeft geconcludeerd dat een en ander schade tot gevolg heeft en concludeert dat een bedrag van € 3.650,00 voor vergoeding in aanmerking dient te komen.

Appellanten 1 en 2 kunnen zich hiermee niet verenigen en voeren aan dat ten onrechte is geconcludeerd dat de schade niet anderszins is verzekerd. Zij voeren aan dat appellant middels de verkoop van het perceel zelf actief heeft meegewerkt aan het mogelijk maken van de planologische ontwikkeling. Verder heeft hij een forse vergoeding ontvangen waarvan de hoogte afhankelijk is gesteld van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een woning. Naar het oordeel van appellanten 1 en 2 kunnen de voor- en nadelen tegen elkaar weg worden gestreept.

De AbRS concludeert dat in de koopovereenkomst het voldoen van een bedrag van € 22.500,00 van appellant 2 aan appellant 3 afhankelijk is gesteld van de afgifte van een omgevingsvergunning en niet van het al dan niet toekennen van een tegemoetkoming in planschade. De koopovereenkomst biedt derhalve geen zekerheid aan appellant 3 dat op andere wijze in tegemoetkoming in de geleden planschade wordt voorzien. Voorts heeft appellant 3 weliswaar meegewerkt aan een grondtransactie en had hij daarbij wetenschap van de op handen zijnde planologische ontwikkeling, maar de planologische wijziging van het gebied was niet afhankelijk van die grondtransactie. Het betoog dat appellant 3 zelf heeft meegewerkt aan de planologische ontwikkeling op grond waarvan hij nu om planschade verzoekt, kan dan ook niet worden gevolgd. Gelet op het vorenstaande heeft de rechtbank terecht geconcludeerd dat de schade niet anderszins is verzekerd.