



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

Mei 2015, nieuwsbrief 5

AbRS 27 mei 2015, 201406938/1/A2

Gemeente Haren, bestemming object op peildatum bepalend

Op de peildatum was de woning als agrarische bedrijfswoning bestemd. Dat agrarische bedrijfsvoering op grond van provinciaal beleid niet meer mogelijk was, dat voorzienbaar was dat de woning vroeg of laat als burgerwoning zou worden bestemd, dat de woning vóór de peildatum in een vastgesteld bestemmingsplan die bestemming heeft verkregen en dat dit gegeven feitelijk van invloed op de waarde van de bedrijfswoning was, laat onverlet dat de nieuwe bestemming op de peildatum nog niet in werking was getreden en geen onderdeel was van het planologische regime op het eigen perceel. Bij de taxatie van de waarde van de woning heeft het college derhalve terecht als uitgangspunt genomen dat de woning op de peildatum als agrarische bedrijfswoning was bestemd.

AbRS 27 mei 2015, 201310013/1/A2

Gemeente Aalsmeer, voordeelverrekening

Uitgangspunt is dat voordeelverrekening uitsluitend mag plaatsvinden als de voor- en nadelen voortvloeien uit dezelfde planologische wijziging. In het geval van een partiële herziening van het bestemmingsplan kan het nadeel als gevolg van het moederplan worden weggenomen, aldus de Afdeling (zie ook AbRS 25 augustus 2010, 201001731/1/H2).

AbRS 13 mei 2015, 201405747/1/A2

Gemeente Oudewater, taxatie

Dit betreft een bevestiging van de uitspraak van de Afdeling van 14 januari 2015 (zaaknummer 201402264/1/A2). In casu was er een deskundigenrapport uitgebracht door StAB. De Afdeling oordeelde dat het feit dat in het bij het StAB-verslag gevoegde taxatierapport geen vergelijkingspercelen zijn opgenomen in dit geval geen reden was om aan de juistheid van de in het StAB-verslag vermelde omvang van het planologisch nadeel te twijfelen. Daartoe is van belang dat volgens het taxatierapport bij de taxatie van de waarde van het perceel niet alleen de vergelijkingsmethode is gebruikt, dat het planologisch nadeel per saldo is bepaald door verrekening van enerzijds een planologisch nadeel en anderzijds een licht planologisch voordeel en dat de woning van aanvrager onder architectuur op een vrij groot perceel is gebouwd, hetgeen het aantal mogelijke vergelijkingspercelen beperkt. Gezien al deze omstandigheden valt volgens de Afdeling te billijken dat de StAB in dit geval geheel is afgegaan op de goede trouw, kennis en ervaring van de taxateur.

AbRS 27 april 2015, 201406521/1/A2

Gemeente Zandvoort, voorzienbaarheid

De uitspraak betreft een bevestiging van de Afdeling van 5 juni 2013 (201206254/1/T1/A2) waaruit blijkt dat bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van voorzienbaarheid niet enkel relevant is of de desbetreffende planologische ontwikkeling voorzienbaar was. De vraag is of er, ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak, voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Van een redelijk denkend en handelend koper mag worden verwacht dat hij de bestaande planologische mogelijkheden betreft bij het overeenkomen van de koopprijs van de woning. Dit kan dus ook een planologische ontwikkeling betreffen die qua omvang en functie vergelijkbaar is voor wat betreft het planologisch nadeel. Er dient als het ware een vergelijking te worden gemaakt tussen het nieuwe planologische regime en hetgeen voorzienbaar was ten tijde van de aankoop.

AbRS 1 april 2015, 201405121/1/A2

Gemeente Hardinxveld-Giessendam, normaal maatschappelijk risico bij directe schade

Dit is één van de zeldzame zaken tot nu toe waarbij een uitspraak wordt gedaan over het normaal maatschappelijk risico bij directe planschade. De aanvrager had een planschadeclaim ingediend vanwege de afname van de bouwen gebruiksmogelijkheden op zijn perceel. De waardevermindering bedroeg omgerekend 2,8% van de waarde van het object. Aansluiting werd gezocht met de jurisprudentie inzake het normaal maatschappelijk risico bij indirecte planschade. De Afdeling ging hier in mee en vond dat het college in redelijkheid de gehele waardevermindering van 2,8% voor rekening van de aanvrager heeft kunnen laten.

AbRS 25 maart 2015, 201404853/1/A2

Gemeente Eindhoven, UMTS mast

De vrees van verzoekers voor schade aan personen en elektronische apparaten ten gevolge van de elektromagnetische straling van antennes kan niet leiden tot een tegemoetkoming in de schade op de voet van artikel 6.1 van de Wro, omdat op basis van thans beschikbare algemene wetenschappelijke inzichten moet worden vastgesteld dat elektromagnetische straling afkomstig van (UMTS-)antennes geen gezondheidsschade noch schade aan elektronische apparaten veroorzaakt. De vrees van kopers voor het stralingsgevaar van de zendmast is het gevolg van de subjectieve beleving van het wonen bij een zendmast, die niet objectiveerbaar is.

AbRS 18 maart 2015, 201405929/1/A2

Gemeente Albrandswaard, verwevenheid vrijstellingsbesluit en bestemmingsplan

Dit betreft een voorbeeld waar de Afdeling oordeelde dat er een dermate verwevenheid bestaat tussen de verleende vrijstelling (artikel 19 WRO) en het bestemmingsplan dat deze als één regime dient te worden aangemerkt en dat dus ook eenmaal het normaal maatschappelijk risico dient te worden beoordeeld. Redenen hiervoor waren dat met het vrijstellingsbesluit vooruit was gelopen op het in werking treden van het enkele maanden eerder reeds vastgestelde nieuwe bestemmingsplan en de vrijstelling specifiek is verleend

om het onder het oude bestemmingsplan geldende bouwverbod te doorbreken. Voorts was ten tijde van de indiening van het verzoek om een tegemoetkoming in planschade het nieuwe bestemmingsplan al in werking getreden en was het hier van belang zijnde gedeelte van het nieuwe bestemmingsplan ook al rehtens onaantastbaar geworden. Het enkele gegeven dat het nieuwe bestemmingsplan voorziet in ruimere gebruiks- en bouw mogelijkheden dan het vrijstellingsbesluit, was onvoldoende voor een ander oordeel.

AbRS 18 maart 2015, 201305835/2/A2

Gemeente Peel en Maas, maximale invulling

Bij de planvergelijking dient de aan de Schutterij verleende milieuvergunning niet te worden betrokken, aangezien deze milieuvergunning kan worden ingetrokken of gewijzigd. Bij de planvergelijking dient het college in het kader van het onderzoek naar hetgeen op grond van het planologische regime op de peildatum maximaal kan worden gerealiseerd, een reële prognose te maken van het gebruik van de schutterij met de daaruit voortvloeiende geluidsbelasting die redelijkerwijs te verwachten is. Dit onderzoek zal volgens de Afdeling moeten uitwijzen of de geluidsbelasting van dien aard is dat het planologische regime een nadeliger positie tot gevolg heeft gehad. Voorts dient het college het nieuwe bestemmingsplan, meer specifiek de gebruiksvoorschriften met een daarin vervatte dB-normering, te betrekken bij de vraag of aan aanvrager een tegemoetkoming moet worden toegekend en, zo ja, wat de hoogte van deze tegemoetkoming moet zijn.

AbRS 18 maart 2015, 201300621/2/A2

Gemeente Roermond, maximale invulling

In deze zaak stond de vraag centraal van welke maximale snelheid diende te worden uitgegaan bij de maximale invulling van de bestemming 'verkeersdoel-einden' in het bestemmingsplan. Niet in geschil was dat het bestemmingsplan ter hoogte van het perceel van de aanvrager de realisering van een weg met een maximumsnelheid van 80 km per uur mogelijk maakt. Het college heeft, in navolging van de schadecommissie, onderzocht of realisering van deze maximumsnelheid met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten. Niet voldoende was dat het niet aannemelijk was dat deze snelheid bereikt zou worden.

AbRS 18 maart 2015, 201403371/1/A2

Gemeente Veghel, voorzienbaarheid

Aanvrager werd voorzienbaarheid tegengeworpen op basis van een Dorpenplan dat zag op de periode 1980-1990. Met het college was de Afdeling van mening dat dit Dorpenplan zijn werking niet had verloren ten tijde van de aankoop van zijn woning in 1996. Dat dit plan zag op de periode van 1980 tot 1990 laat onverlet dat niets is gebleken van gewijzigde beleidsvoornemens na 1990.

AbRS 4 maart 2015, 201304978/2/A2

Gemeente Tilburg, normaal maatschappelijk risico

De vestiging van een horeca-inrichting met bijbehorend terras in binnenstedelijk gebied is in beginsel als een normale maatschappelijke ontwikkeling aan te merken. Dat het pand niet was gelegen in een horeca-concentratiegebied betekende op zichzelf niet dat de ontwikkeling niet in het gevoerde analogisch

beleid past. Daarbij werd rekening gehouden met de structuur van de omgeving, zijnde een centrumgebied met een relatief hoge bebouwingsdichtheid. Daarnaast waren in de directe omgeving van het pand diverse gronden bestemd voor horeca en is er een grote verscheidenheid aan functies in de directe omgeving van het pand. Ook de aard en omvang van de nieuwe ontwikkeling kon als passend worden beschouwd en, gelet op de afstand van de woning tot het pand, de gevolgen van de ontwikkeling voor het woon- en leefklimaat zouden in beperkte mate merkbaar zijn. De schade was relatief gering van omvang (2,2%). Onder deze omstandigheden behoorde de geleden schade tot het normaal maatschappelijk risico van de aanvrager.