



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Mook en Middelaar

Broek, G.M. van den; Tjepkema, M.K.G.

Citation

Broek, G. M. van den, & Tjepkema, M. K. G. (2016). Mook en Middelaar. *Ab Rechtspraak Bestuursrecht*, 2016(25), 1280-1284. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/46493>

Version: Publisher's Version
License: [Leiden University Non-exclusive license](#)
Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/46493>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

4 Ik denk verder dat deze artsen uit het team net als ik, verheugd zullen reageren als ze op de website van hun touroperator lezen dat de bedden op hun vakantieadres aanmerkelijk vaker dan één keer per twee weken worden verschoond, liefst meerdere keren per week. Maar ja, leven op basis van de Wmo is nu eenmaal geen vakantie. In een slaapkamer in Rotterdam is het toch ook koeler dan in een aan de Costa Brava?

5 Kennelijk is het resultaat van het 'team-overleg' volgens de Raad een — in een email vastgelegd — deskundigenadvies waarin aan de hand van 'objectieve normen en criteria inzichtelijk is gemaakt' wat hier de norm moet zijn. Kennelijk moest appelland hier een deskundig tegenadvies tegenover stellen. Maar hoe had hij dat dan moeten doen tegenover dit natte vinger werk van een team van artsen? Met een team van thuishulpen etc.?

6 Zie over dit natte vinger werk van de Raad ook de annotatie van M.F. Vermaat in *USZ* 2015/412: 'de norm is achteraf ingevuld zonder dat daar enig kenbaar onderzoek mee is gemeoid of dat duidelijk is dat mensen uit de praktijk zich ermee hebben bemoeid.'

L.J.A. Damen

AB 2016/214

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK VAN DE RAAD VAN STATE

1 juli 2015, nr. 201407170/1/A2

(Mrs. J.E.M. Polak, J.C. Kranenburg, A. Hammerstein)

m.nt. G.M. van den Broek en M.K.G. Tjepkema onder AB 2016/215

Art. 6.1, 6.2 Wro

O&A 2015/66

BR 2015/83

ABkort 2015/254

ECLI:NL:RVS:2015:2071

In een zaak als deze, waarin de vraag voorligt in hoeverre de waardevermindering van een woning als gevolg van woningbouw op een inbreidingslocatie voor vergoeding in aanmerking komt, kan een drempel van 5% van de waarde van de woning voorafgaande aan de schadeveroorzakende gebeurtenis worden gehanteerd.

Schade die behoort tot het normaal maatschappelijk risico moet redelijkerwijs ten laste blijven van de verzoeker om een tegemoetkoming. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 5

december 2012 in zaak nr. 201112232/1/T1/A2 is het in beginsel met het oog op de uniformiteit en de voorspelbaarheid van de eventuele vergoeding van schade aanvaardbaar dat het bestuursorgaan ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico of normaal ondernemersrisico werkt met een vaste drempel. Dat komt de rechtszekerheid ten goede, aangezien de vraag of schade buiten het normaal maatschappelijk risico of normaal ondernemersrisico valt daarmee aanstonds eenvoudig kan worden beantwoord. Het bestuursorgaan zal, als daartoe op grond van de door de benadeelde verschaft gegevens aanleiding bestaat, moeten beoordelen of deze drempel ook onverkort toepassing kan vinden in de omstandigheden van het geval. Naarmate een bestuursorgaan een hoger percentage als drempel hanteert, geldt dat er zwaardere eisen aan de motivering worden gesteld (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 30 mei 2012 in zaak nr. 201104496/1/T1/A2). Uit de uitspraak van de Afdeling van 24 december 2014 in zaak nr. 201402826/1/A2 volgt dat het bestuursorgaan beoordelingsruimte heeft ten aanzien van de vaststelling van de omvang van het normaal maatschappelijk risico. De rechter toetst de motivering en kan de omvang van het normaal maatschappelijk risico vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is.

De vraag of schade tot het normaal maatschappelijk risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in de zin dat de ontwikkeling in de lijn van de verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de benadeelde en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

In dit geval zijn er voldoende redenen om een drempel van 5% te hanteren. Daarbij wordt allereerst gewezen op de uitspraken van 19 februari 2014 in zaak nr. 201306607/1/A2 en 9 april 2014 in zaak nr. 201211639/1/A2 en 2 juli 2014 in zaak nr. 201307733/1/A2, waarin eveneens een drempel van 5% is geaccepteerd, de aard van de schade overeenkomstig is en de grondslag voor compensatie ligt in het beginsel van gelijkheid voor de openbare lasten. De drempel van 5% is relatief hoog in vergelijking

tot de drempel van 2% die in art. 6.2, tweede lid, van de Wro is neergelegd, maar in een geval als het onderhavige, mede in verband met na te noemen omstandigheden, aanvaardbaar. De drempel van 2% is een minimum-forfait, dat geldt voor alle gevallen waarin is verzocht om vergoeding van indirecte planschade in de vorm van waardevermindering, ongeacht de vraag of de schadeveroorzakende planologische maatregel als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt.

Voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een drempel van 5% is in dit geval het volgende van belang:

- het terrein waarop de acht vrijstaande woningen aan de achterzijde van het perceel van appellant mogelijk zijn gemaakt ligt in een centrumdorps milieu en is geheel door (woon)bebouwing omgeven; het terrein moet dan ook worden beschouwd als een inbreidingslocatie;
- de bouw van woningen op een inbreidingslocatie is een normale maatschappelijke ontwikkeling die zich voordoet in veel centra van steden en dorpen in Nederland;
- de gemeente Mook en Middelaar en de provincie Limburg hanteren inbreiding als uitgangspunt van het woningbouwbeleid; de ontwikkeling past daarmee in het gemeentelijk en provinciaal beleid;
- het terrein had in het bestemmingsplan Molenhoek reeds de bestemming "Woondoeleinden W" gekregen; de gemeenteraad van Mook en Middelaar heeft in 1999 en 2004 uitgesproken een voorstander te zijn voor een invulling van deze locatie met woningbouw;
- naast het perceel van appellant staan op omliggende percelen vrijstaande woningen; de bebouwing past dan ook in het karakter van de buurt en sluit in zoverre aan op de plaatselijke situatie;
- de kortste afstand tussen de woning van appellant en het bouwterrein bedraagt ongeveer 18 meter en tussen de woning van appellant en de meest dichtbij voorziene woning ongeveer 32 meter.

Voor zover appellant betoogt dat van de bestaande ruimtelijke structuur wordt afgeweken omdat er aan de Middeweg uitsluitend lintbebouwing is, neemt dit niet weg dat appellant, gelet op het hiervoor overwogene, woningbouw op de inbreidingslocatie had kunnen verwachten en de acht vrijstaande woningen passen bij woningbouw op de omliggende percelen. Weliswaar leidt de oprichting van nieuwe woningen, naar appellant betoogt, tot een verdichting van de bebouwing maar dit nadeel is, gelet op voormelde afstanden, niet uitzonderlijk. Aan de gestelde omstandigheid dat voor de bouw van de woningen nieuwe infrastructuur nodig is in de vorm van een nieuwe ontsluitingsweg komt in het licht van voormelde omstandigheden niet de betekenis toe die appellant daaraan gehecht wil zien.

Slotsom is dat in deze omstandigheden de waardevermindering van, afgerond, 5% van de woning als gevolg van woningbouw op een inbreidingslocatie, behoort tot het normaal maatschappelijk risico van appellant.

Uitspraak op het hoger beroep van appellant, wonend te Molenhoek, gemeente Mook en Middelaar, tegen de uitspraak van de Rechtbank Limburg van 23 juli 2014 in zaak nr. 13/1347 in het geding tussen:
appellant
en
het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar.

Procesverloop

Bij besluit van 9 oktober 2012 heeft het college aan appellant een tegemoetkoming in planschade toegekend van € 17.200.

Bij besluit van 25 maart 2013 heeft het college het door X. daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 23 juli 2014 heeft de rechtbank het door X. daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit van 25 maart 2013 vernietigd, het besluit van 9 oktober 2012 herroepen en het verzoek van appellant om een tegemoetkoming in planschade alsnog afgewezen. Deze uitspraak is aangehecht (niet opgenomen; red.).

Tegen deze uitspraak heeft appellant hoger beroep ingesteld.

Het college en X. hebben een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 12 mei 2015, waar appellant, bijgestaan door mr. R.T.M. Lagerweij, rechtsbijstandverlener bij Achmea Rechtsbijstand, en het college, vertegenwoordigd door mr. F.M.H. Croonen en mr. C.A.J.M. van Wijck-de Vroom, werkzaam bij de gemeente Mook en Middelaar, en X., vertegenwoordigd door mr. T.W. Franssen, advocaat te Breda, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 6.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kennen burgemeester en wethouders degenen die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid vermelde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te

blijven en de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Ingevolge artikel 6.2, eerste lid, blijft binnen het normaal maatschappelijk risico vallende schade voor rekening van de aanvrager.

Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder b, blijft in ieder geval voor rekening van de aanvrager bij schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak: een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

2. Appellant woont aan de locatie-a in Molenhoek. Aan de achterkant van zijn perceel zijn, op initiatief van X. en Z., acht vrijstaande woningen mogelijk gemaakt door een vrijstellingsbesluit van het college van 29 november 2010. Aan de tegemoetkoming in planschade als gevolg van dit vrijstellingsbesluit, neergelegd in het besluit van 9 oktober 2012, heeft het college adviezen van Tonnaer van 20 juli 2012, 10 september 2012 en 12 maart 2013 ten grondslag gelegd.

Adviezen Tonnaer

3. Tonnaer heeft in zijn advies van 20 juli 2012, gehandhaafd in het advies van 10 september 2012, in het kader van een vergelijking van de planologische regimes opgemerkt dat het bestemmingsplan Molenhoek, bestemming 'Woondoeleinden W', de bouw van nieuwe woningen en bijgebouwen op de desbetreffende percelen niet toestond en dat de gronden slechts gebruikt mochten worden voor woondoeleinden om bouwwerken, niet zijnde gebouwen, te verwezenlijken. Het nieuwe regime, ontstaan door het vrijstellingsbesluit, maakt de bouw van acht vrijstaande woningen, met een maximale inhoud van 1000 m³, met bijgebouwen ten westen van het perceel van appellant mogelijk. Dit heeft intensivering van het gebruik, een geluidstoename en een vermindering van het uitzicht en de privacy van appellant tot gevolg. Planologisch nadeel doet zich dus voor.

Het planologische nadeel heeft taxateur Van Rooijen, ingeschakeld door Tonnaer, getaxeerd op € 28.000. Na toepassing van de drempel van 2%, neergelegd in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro, resteert een tegemoetkoming van € 17.200. Dat bedrag heeft het college bij besluit van 9 oktober 2012 aan appellant toegekend.

4. Naar aanleiding van het bezwaar van X. tegen het besluit van 9 oktober 2012 heeft Tonnaer op 12 maart 2013 nader advies uitgebracht.

Tonnaer heeft opgemerkt dat hoewel de planologische ontwikkeling in het dorps woonmilieu en binnen een woonbestemming – waar echter geen nieuwe woningen gebouwd konden

worden – plaatsvindt, deze ontwikkeling niet in de lijn van de verwachtingen lag. Het is immers geen inbreiding binnen de bestaande lintbebouwing en ruimtelijke structuur. Verder worden de nieuwe woningen toegankelijk door nieuw aan te leggen infrastructuur. Er zijn volgens Tonnaer in het geval van appellant geen bijzondere omstandigheden op grond waarvan aanleiding bestaat om een hoger normaal maatschappelijk risico aan te nemen dan de drempel van 2%.

Besluit op bezwaar

5. Het bezwaar van X. heeft het college, onder verwijzing naar een advies van de bezwaarschriftencommissie van 25 februari 2013 en het nader advies van Tonnaer van 12 maart 2013, ongegrond verklaard en de toegekende tegemoetkoming aan appellant gehandhaafd.

Uitspraak van de rechtbank

6. De rechtbank heeft het college niet gevolgd in zijn standpunt, maar heeft geoordeeld dat de bouw van de acht vrijstaande woningen in de lijn van de verwachtingen lag. Een schade van 5% van de waarde van de woning van appellant onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade acht de rechtbank niet dusdanig bijzonder en abnormaal dat deze schade niet voor rekening van appellant kan worden gelaten. Nu de planschade binnen het normaal maatschappelijk risico valt, heeft het college ten onrechte een tegemoetkoming in planschade aan appellant toegekend. De rechtbank heeft zelf in de zaak voorzien, de tegemoetkoming herroepen en het verzoek van appellant om een tegemoetkoming in planschade alsnog afgewezen.

Hoger beroep

7. Appellant betoogt dat het oordeel van de rechtbank onjuist is. Daartoe verwijst hij naar een contra-expertise van Tog Nederland van 8 september 2014.

7.1. Tog Nederland heeft opgemerkt dat hoewel het hier gaat om een inbreidingslocatie, de bebouwing past in het karakter van de buurt en aansluit op de plaatselijke situatie, de planologische ontwikkeling niet geheel in de lijn van de verwachtingen lag. De onderhavige planologische wijziging heeft immers een aanzienlijke aantasting van de stedenbouwkundige structuur en het woongenot tot gevolg. In de oude planologische situatie was het slechts mogelijk om woningen aan de bestaande straatzijde, de Middelweg en de Rijksweg, op te richten. Door de woningen tussen deze wegen toe te staan, wordt de bebouwing in het gebied aanzienlijk verdicht. Relevant is volgens Tog Nederland dat op de desbetreffende gronden alleen bouwwerken, geen gebouwen,

waren toegestaan. Voorts is volgens haar van belang dat de bestaande woningen voornamelijk uit twee woonlagen bestaan, terwijl de acht vrijstaande woningen drie woonlagen mogen hebben. Daarnaast is Tog Nederland van mening dat een schade van 5% van de waarde van de woning van appelland onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade een (betrekkelijk) zware schade is, die niet geheel tot het normaal maatschappelijk risico moet worden gerekend. Aangezien het bouwplan deels wel en deels niet in de lijn van de verwachtingen lag en de omvang van de schade fors is, is Tog Nederland tot de conclusie gekomen dat de geleden planschade deels tot het normaal maatschappelijk risico behoort. Dit betekent dat 3% van de waarde van de woning van appelland tot het normaal maatschappelijk risico behoort, aldus Tog Nederland.

7.2. Appelland heeft op de zitting bij de Afdeling te kennen gegeven dat hij een drempel van 3% in dit geval – met Tog Nederland – aanvaardbaar acht.

8. In deze zaak ligt de vraag voor in hoeverre de waardevermindering van een woning als gevolg van woningbouw op een inbreidingslocatie voor vergoeding in aanmerking komt. Met de rechtbank is de Afdeling van oordeel dat in een zaak als deze een drempel van 5% van de waarde van de woning voorafgaande aan de schadeveroorzakende gebeurtenis kan worden gehanteerd. Hiertoe wordt als volgt overwogen.

9. Schade die behoort tot het normaal maatschappelijk risico moet redelijkerwijs ten laste blijven van de verzoeker om een tegemoetkoming. Zoals de Afdeling heeft overwogen in de uitspraak van 5 december 2012 in zaak nr. 201112232/1/T1/A2 is het in beginsel met het oog op de uniformiteit en de voorspelbaarheid van de eventuele vergoeding van schade aanvaardbaar dat het bestuursorgaan ten aanzien van het normaal maatschappelijk risico of normaal ondernemersrisico werkt met een vaste drempel. Dat komt de rechtszekerheid ten goede, aangezien de vraag of schade buiten het normaal maatschappelijk risico of normaal ondernemersrisico valt daarmee aanstonds eenvoudig kan worden beantwoord. Het bestuursorgaan zal, als daartoe op grond van de door de benadeelde verschaft gegevens aanleiding bestaat, moeten beoordelen of deze drempel ook onverkort toepassing kan vinden in de omstandigheden van het geval. Naarmate een bestuursorgaan een hoger percentage als drempel hanteert, geldt dat er zwaardere eisen aan de motivering worden gesteld (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 30 mei 2012 in zaak nr. 201104496/1/T1/A2). Uit de uitspraak van de Afdeling van 24 december 2014 in zaak nr. 201402826/1/A2 volgt dat het bestuursor-

gaan beoordelingsruimte heeft ten aanzien van de vaststelling van de omvang van het normaal maatschappelijk risico. De rechter toetst de motivering en kan de omvang van het normaal maatschappelijk risico vaststellen door in een concreet geval zelf te bepalen welke drempel of korting redelijk is.

10. De vraag of schade tot het normaal maatschappelijk risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in de zin dat de ontwikkeling in de lijn van de verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de ontroerende zaak van de benadeelde en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

11. In dit geval zijn er voldoende redenen om een drempel van 5% te hanteren. Daarbij wordt allereerst gewezen op de uitspraken van 19 februari 2014 in zaak nr. 201306607/1/A2 en 9 april 2014 in zaak nr. 201211639/1/A2 en 2 juli 2014 in zaak nr. 201307733/1/A2, waarin eveneens een drempel van 5% is geaccepteerd, de aard van de schade overeenkomstig is en de grondslag voor compensatie ligt in het beginsel van gelijkheid voor de openbare lasten. De drempel van 5% is relatief hoog in vergelijking tot de drempel van 2% die in artikel 6.2, tweede lid, van de Wro is neergelegd, maar in een geval als het onderhavige, mede in verband met na te noemen omstandigheden, aanvaardbaar. De drempel van 2% is een minimum-forfait, dat geldt voor alle gevallen waarin is verzocht om vergoeding van indirecte planschade in de vorm van waardevermindering, ongeacht de vraag of de schadeveroorzakende planologische maatregel als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden aange-merkt.

Voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van een drempel van 5% is in dit geval het volgende van belang:

– het terrein waarop de acht vrijstaande woningen aan de achterzijde van het perceel van appelland mogelijk zijn gemaakt ligt in een centrumdorps milieu en is geheel door (woon)bebouwing

omgeven; het terrein moet dan ook worden beschouwd als een inbreidingslocatie;

– de bouw van woningen op een inbreidingslocatie is een normale maatschappelijke ontwikkeling die zich voordoet in veel centra van steden en dorpen in Nederland;

– de gemeente Mook en Middelaar en de provincie Limburg hanteren inbreiding als uitgangspunt van het woningbouwbeleid; de ontwikkeling past daarmee in het gemeentelijk en provinciaal beleid;

– het terrein had in het bestemmingsplan Molenhoek reeds de bestemming 'Woondoeleinden W' gekregen; de gemeenteraad van Mook en Middelaar heeft in 1999 en 2004 uitgesproken een voorstander te zijn voor een invulling van deze locatie met woningbouw;

– naast het perceel van appellant staan op omringende percelen vrijstaande woningen; de bebouwing past dan ook in het karakter van de buurt en sluit in zoverre aan op de plaatselijke situatie;

– de kortste afstand tussen de woning van appellant en het bouwterrein bedraagt ongeveer 18 meter en tussen de woning van appellant en de meest dichtbij voorziene woning ongeveer 32 meter.

Voor zover appellant betoogt dat van de bestaande ruimtelijke structuur wordt afgeweken omdat er aan de Middelweg uitsluitend lintbebouwing is, neemt dit niet weg dat appellant, gelet op het hiervoor overwogene, woningbouw op de inbreidingslocatie had kunnen verwachten en de acht vrijstaande woningen passen bij woningbouw op de omringende percelen. Weliswaar leidt de oprichting van nieuwe woningen, naar appellant betoogt, tot een verdichting van de bebouwing, maar dit nadeel is, gelet op voormelde afstanden, niet uitzonderlijk. Aan de gestelde omstandigheid dat voor de bouw van de woningen nieuwe infrastructuur nodig is in de vorm van een nieuwe ontsluitingsweg komt in het licht van voormelde omstandigheden niet de betekenis toe die appellat daaraan gehecht wil zien.

Slotsom is dat in deze omstandigheden de waardevermindering van, afgerond, 5% van de woning als gevolg van woningbouw op een inbreidingslocatie, behoort tot het normaal maatschappelijk risico van appellant.

12. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

13. Het college dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten van X. te worden veroordeeld, nu de Afdeling het oordeel van de rechtbank, dat het besluit van het college van 25 maart 2013 onrechtmatig was, bevestigt.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. bevestigt de aangevallen uitspraak;

II. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar tot vergoeding van bij X. in verband met de behandeling van het hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 1025,44 (zegge: duizendvijfentwintig euro en vierenveertig cent), waarvan € 980 (zegge: negenhonderdtachtig euro) is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand en € 45,44 (zegge: vijfenveertig euro en vierenveertig cent) is toe te rekenen aan reiskosten.

Noot

Zie noot onder AB 2016/215.

G.M. van den Broek en M.K.G. Tjepkema

AB 2016/215

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK VAN DE RAAD VAN STATE

2 maart 2016, nr. 201503512/1/A2

(Mrs. C.H.M. van Altena, P.J.J. van Buuren, E.A. Minderhoud)

m.nt. G.M. van den Broek en M.K.G. Tjepkema

Art. 6.1, 6.2 Wro

Gst. 2016/60

BR 2016/41

ABkort 2016/93

ECLI:NL:RVS:2016:530

Waardevermindering van een onroerende zaak als gevolg van een normale maatschappelijke ontwikkeling die in de lijn der verwachtingen lag. In deze categorie van gevallen behoort een waardevermindering tot vijf procent van de waarde van de onroerende zaak in beginsel tot het normale maatschappelijke risico van de aanvrager. Geen bijzondere omstandigheden die een uitzondering rechtvaardigen.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, bijvoorbeeld in haar uitspraak van 9 september 2015 in zaak nr. 201500362/1/A2, is inbreiding van woningen in een bestaande woonkern in beginsel een normale maatschappelijke ontwikkeling, die zich voordoet in veel centra van steden en dorpen in Nederland. Dat betekent op zichzelf echter nog niet dat de planologische ontwikkeling ook in de lijn der verwachtingen lag. Vergelijk de uitspraak van de Afde-