

ECLI	ECLI:NL:RVS:2015:2075
Datum uitspraak	1 juli 2015
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 25 juni 2013 heeft het college aan [appellant sub 3] een tegemoetkoming in planschade toegekend van € 8.100,00.

Volledige tekst

201407735/1/A2.

Datum uitspraak: 1 juli 2015

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op de hoger beroepen van:

1. het college van burgemeester en wethouders van Drimmelen,
2. [appellant sub 2] en
3. [appellant sub 3], beiden wonend te Made, gemeente Drimmelen,

tegen de uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant van 15 augustus 2014 in zaken nrs. 14/685 en 14/689 in het geding tussen:

[appellant sub 2] en [appellant sub 3]

en

het college.

Procesverloop

Bij besluit van 25 juni 2013 heeft het college aan [appellant sub 3] een tegemoetkoming in planschade toegekend van € 8.100,00.

Bij onderscheiden besluiten van 24 december 2013 heeft het college de door [appellant sub 2] en [appellant sub 3] daartegen gemaakte bezwaren ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 15 augustus 2014 heeft de rechtbank het door [appellant sub 2] ingestelde beroep ongegrond verklaard, het door [appellant sub 3] ingestelde beroep gegrond verklaard, het desbetreffende besluit van 24 december 2013 vernietigd voor zover daarbij geen vergoeding voor de kosten van een deskundige is toegekend, het college opgedragen een bedrag van € 405,00 aan [appellant sub 3] te betalen en bepaald dat de uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde deel van het besluit van 24 december 2013. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben het college en [appellant sub 2] hoger beroep ingesteld.

[appellant sub 3] heeft voorwaardelijk incidenteel hoger beroep ingesteld.

Het college en [appellant sub 3] hebben verweerschriften ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 12 mei 2015, waar het college, vertegenwoordigd door mr. G.P.M. van Tiel, werkzaam bij de gemeente, [appellant sub 2], bijgestaan door mr. C.R. Jansen, rechtsbijstandverlener bij Achmea rechtsbijstand, vergezeld van G. Broekmans, en [appellant sub 3], vertegenwoordigd door R. van Laarhoven, werkzaam bij adviesbureau De Meierij, zijn verschenen.

Overwegingen

1. [appellant sub 3] is eigenaar van de woning aan [locatie 1] in Made. Schuin tegenover zijn perceel zijn aan de overzijde van de weg aan de linker- en rechterzijde twee vrijstaande woningen gebouwd. Deze woningen zijn in eigendom van [appellant sub 2] ([locatie 2]) en [belanghebbende] ([locatie 3]). De bouw van de woningen is mogelijk gemaakt door achtereenvolgend een vrijstellingsbesluit en het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Voorstraat ong.". Volgens [appellant sub 3] heeft de bouw van deze woningen tot een waardevermindering van zijn perceel geleid. [appellant sub 3] heeft in het verzoek om tegemoetkoming in planschade toegelicht dat het uitzicht is ontnomen, de privacy is aangetast en het omgevingsgeluid is toegenomen. Het college heeft de Stichting Advisering Onroerende Zaken (SAOZ) om advies gevraagd.

Adviezen van de SAOZ

2. De SAOZ heeft in haar rapport van juni 2013 twee planologische vergelijkingen uitgevoerd, waaruit naar voren is gekomen dat het vrijstellingsbesluit en het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Voorstraat ong." tot een waardevermindering van de onroerende zaak van [appellant sub 3] hebben geleid. De planologische mutaties waren op het moment dat [appellant sub 3] de onroerende zaak kocht niet te voorzien. Daarnaast heeft de SAOZ uiteengezet dat het vrijstellingsbesluit een waardedaling van de onroerende zaak van € 13.000,00 (daling van € 505.000,00 naar € 492.000,00) tot gevolg heeft gehad. De waardedaling door het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Voorstraat ong." is op € 14.000,00 (daling van € 440.000,00 naar € 426.000,00) vastgesteld.

Deze schades behoren volgens de SAOZ niet geheel tot het normaal maatschappelijk risico. Toegelicht is dat, gelet op de provinciale en gemeentelijke Ruimte voor ruimte-regeling, de realisatie van de woningen van [appellant sub 2] en [belanghebbende] als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, waarbij meeweegt dat de locatie binnen één van de gemeentelijke zoekgebieden ligt. Verder passen de vrijstaande woningen binnen de oorspronkelijke stedenbouwkundige structuur. Ook past de ontwikkeling binnen het planologische beleid. Volgens de SAOZ zijn de woningen echter op korte afstand en in het zicht van het perceel van [appellant sub 3] gerealiseerd, zodat een duidelijk nadelig effect op het woon- en leefklimaat van [appellant sub 3] uitgaat. De SAOZ heeft aanleiding gezien om dit in zoverre niet aan het normaal maatschappelijk risico toe te rekenen. Dat geldt ook voor de getaxeerde schadeomvang, omdat de schade respectievelijk 2,6% en 3,2% bedraagt. Ervan uitgaande dat 2% een redelijke grens is, zijn de schades dus niet gering, aldus de SAOZ.

Op grond van het voorgaande is de SAOZ tot de conclusie gekomen dat voor de schades een korting van 25% op het normaal maatschappelijk risico moet worden toegepast. Nu toepassing van deze korting leidt tot bedragen die gelegen zijn onder de drempel van 2% van artikel 6.2, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), heeft de SAOZ die drempel

toegepast. Dit betekent dat [appellant sub 3] voor het vrijstellingsbesluit € 10.100,00 (2% van € 505.000,00) en voor het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Voorstraat ong." € 8.800,00 (2% van € 440.000,00) niet vergoed krijgt. De resterende te vergoeden bedragen aan [appellant sub 3] zijn daarmee: € 2.900,00 voor het vrijstellingsbesluit en € 5.200,00 voor het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Voorstraat ong." (in totaal een bedrag van: € 8.100,00).

Dat laatste bedrag heeft het college bij besluit van 25 juni 2013 aan [appellant sub 3] toegekend.

3. Naar aanleiding van de bezwaren van [appellant sub 2] en [appellant sub 3] tegen de toegekende tegemoetkoming heeft het college de SAOZ verzocht een aanvullend advies uit te brengen.

De SAOZ heeft in reactie op het bezwaar van [appellant sub 2] opgemerkt dat 25% geen harde bovengrens is en dat het te hanteren kortingspercentage afhankelijk is van een beoordeling van de aspecten die van belang zijn om te bepalen of de schade tot het normaal maatschappelijk risico behoort. Na een heroverweging van deze aspecten heeft de SAOZ de conclusie van haar rapport van juni 2013 over de schade als gevolg van het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Voorstraat ong." gehandhaafd en over de schade als gevolg van het vrijstellingsbesluit geconcludeerd dat daarop een korting van 75% moet worden toegepast. De SAOZ heeft haar conclusie over de hoogte van de aan [appellant sub 3] toe te kennen tegemoetkoming in de schade als gevolg van het vrijstellingsbesluit echter gehandhaafd.

Het college heeft vervolgens de bezwaren van [appellant sub 2] en [appellant sub 3], na overname van de adviezen van de Commissie voor behandeling van bezwaarschriften en aanpassing van de motivering, ongegrond verklaard.

4. De Afdeling zal achtereenvolgens de hoger beroepen van [appellant sub 2], het college en [appellant sub 3] behandelen, waarna een conclusie wordt gegeven over de gegrondheid van deze hoger beroepen en waartoe dit leidt.

Hoger beroep van [appellant sub 2]

Schade door het vrijstellingsbesluit (bouw woning aan [locatie 2])

5. De rechtbank heeft geoordeeld dat zij in hetgeen [appellant sub 2] en [appellant sub 3] hebben aangevoerd geen aanleiding ziet om tot het oordeel te komen dat het college de SAOZ niet heeft mogen volgen in haar bevindingen over de vergoedbaarheid van de schade als gevolg van het vrijstellingsbesluit. Volgens de rechtbank zijn er evenmin aanknopingspunten om de door de SAOZ gehanteerde kortingsmethode ongeschikt te achten. Voorts heeft de rechtbank overwogen dat de SAOZ alle omstandigheden bij zijn advisering heeft betrokken en het daaraan gehechte gewicht heeft mogen toekennen. Zo mocht de SAOZ uit de gemeentelijke Ruimte voor ruimte-regeling afleiden dat de komst van de nieuwe woningen in de lijn van de verwachtingen lag, nu de Voorstraat is aangewezen als zoekgebied, aldus de rechtbank.

6. [appellant sub 2] betoogt dat de rechtbank de schade geheel voor rekening van [appellant sub 3] had moeten laten.

7. De Afdeling volgt [appellant sub 2] in zijn betoog, omdat er, gelet op de hierna te noemen omstandigheden, grond bestaat voor het oordeel dat de schade tot het normaal maatschappelijk risico van [appellant sub 3] behoort.

7.1. Zoals volgt uit artikel 6.2, eerste lid, van de Wro moet schade die behoort tot het normaal

maatschappelijk risico redelijkerwijs ten laste blijven van de verzoeker om een tegemoetkoming. Het bestuursorgaan heeft beoordelingsruimte 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, met inachtneming van het bepaalde in het tweede lid.

7.2. 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.

7.3. Voor het oordeel dat de schade tot het normaal maatschappelijk risico behoort, weegt voor de Afdeling mee dat, zoals de rechtbank ook heeft overwogen, de komst van de woning van [appellant sub 2] aan [locatie 2] een toepassing van de Ruimte voor ruimte-regeling omvat en dat de Voorstraat in dat kader door de gemeenteraad van Drimmelen eerder al als zoekgebied was aangewezen. Deze regeling heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied te verbeteren en wordt op verschillende plaatsen in Nederland toegepast. Daarmee kan de bouw van de woning van [appellant sub 2] als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden beschouwd.

Verder wordt in aanmerking genomen dat de woning van [appellant sub 2] binnen het bebouwingslint past en dat de structuur niet afwijkt van andere woningen in de omgeving. Dat de woning van [appellant sub 2], naar de SAOZ heeft opgemerkt en door de rechtbank is gevolgd, op een te korte afstand van de woning van [appellant sub 3] is gelegen, onderschrijft de Afdeling daarbij niet. De kortste afstand is ongeveer 31 meter, hetgeen een behoorlijke afstand is. Deze afstand komt bovendien overeen met de bebouwingsmogelijkheden in het voorheen geldende regime. Zo was onder het bestemmingsplan "Buitengebied" op een kortste afstand van ongeveer 30 meter een agrarisch bouwwerk, geen gebouw zijnde, toegestaan. In dat opzicht kan niet worden aangenomen dat [appellant sub 3] bijzondere nadelen ondervindt in zijn woon- en leefklimaat. Ten slotte is het nadeel dat [appellant sub 3] door de komst van de woning van [appellant sub 2] heeft geleden, 2,6 % van de waarde van de onroerende zaak, beperkt.

7.4. De slotsom is dat de komst van de woning van [appellant sub 2] geheel in de lijn van de verwachtingen lag. Aangezien het nadeel niet uitzonderlijk is, had de rechtbank, gelet op het advies van Tog Nederland dat [appellant sub 2] in beroep heeft ingebracht, tot het oordeel moeten komen dat de waardevermindering van 2,6% van de onroerende zaak als gevolg van de komst van de woning van [appellant sub 2] tot het normaal maatschappelijk risico van [appellant sub 3] behoort.

Hoger beroep van het college

8. Het college verzet zich tegen het oordeel van de rechtbank dat het de deskundigenkosten die [appellant sub 3] heeft gemaakt moet vergoeden.

8.1. Bij de beantwoording van de vraag of een college gehouden is de redelijkerwijs gemaakte kosten van deskundige bijstand te vergoeden, wordt beoordeeld of het inroepen van de deskundige redelijk was en de kosten redelijk zijn. Anders dan het college aanvoert, is bij die beoordeling niet relevant of de zienswijze die de deskundige heeft ingediend, tot een bijstelling van het advies heeft geleid.

8.2. De Afdeling is echter wel van oordeel dat het college niet het volledige bedrag van € 405,00 moet betalen, maar de helft (€ 202,50). Het college heeft immers, zoals volgt uit het hiervoor overwogene, ten onrechte een tegemoetkoming aan [appellant sub 3] toegekend voor zover dit de schade betreft die het gevolg is van de komst van de woning van [appellant sub 2]. Daarmee is er in zoverre geen aanleiding voor toekenning van een vergoeding van deskundigenkosten. Voor zover het de schade als gevolg van de komst van de woning van [belanghebbende] betreft, komt aan [appellant sub 3] wel een vergoeding toe. Daarbij is van belang dat [belanghebbende] niet is opgekomen tegen de tegemoetkoming en voorts heeft het college niet gemotiveerd waarom in zoverre de inschakeling van een deskundige door [appellant sub 3] alsmede de gemaakte kosten niet redelijk zijn. Het bedrag van € 202,50 dient het college aan [appellant sub 3] te vergoeden.

Voorwaardelijk incidenteel hoger beroep van [appellant sub 3]

9. Omdat de hoger beroepen van [appellant sub 2] en het college gegrond zijn, is de voorwaarde waaronder [appellant sub 3] het incidenteel hoger beroep heeft ingesteld vervuld en zal de Afdeling tot een behandeling hiervan overgaan.

Schade door het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening Voorstraat ong." (bouw woning aan [locatie 3])

10. [appellant sub 3] kan zich er niet in vinden dat de rechtbank heeft ingestemd met de vaststelling van de waardevermindering van de onroerende zaak door de SAOZ op € 14.000,00 (3,18 % van de waarde).

10.1. Tijdens de zitting heeft [appellant sub 3] een vergelijking gemaakt tussen de situering van zijn woning en de woning aan Zandstraat 95. Bij de laatste woning is de schade vastgesteld op 3,87% van de waarde van de onroerende zaak. Volgens [appellant sub 3] had de SAOZ het schadepercentage in zijn geval ten minste gelijk aan dat voor Zandstraat 95 of hoger moeten vaststellen.

10.2. Uit de stukken blijkt dat [appellant sub 3] dit in bezwaar ook naar voren heeft gebracht en dat de SAOZ een reactie heeft gegeven.

De SAOZ is van mening dat de situering van de woning van [appellant sub 3] en de woning aan Zandstraat 95 en de oriëntatie van de verschillende tuinen zodanig verschilt dat beide percelen moeilijk met elkaar zijn te vergelijken. Voor het verschil in percentage neemt de SAOZ verder in aanmerking dat de impact van de komst van de woning van [belanghebbende] aan [locatie 3] voor het perceel van [appellant sub 3] wordt getemperd door de eerder gerealiseerde woning van [appellant sub 2] aan [locatie 2].

10.3. De Afdeling is van oordeel dat [appellant sub 3] de bevindingen van de SAOZ niet heeft ontkracht. Daarbij weegt voor de Afdeling ook mee dat [appellant sub 3] niet met een taxatierapport heeft aangetoond dat en, zo ja, waarom de waardedaling van de onroerende zaak door de komst van de woning van [belanghebbende] hoger is dan de door de SAOZ vastgestelde € 14.000,00.

Conclusie

11. De Afdeling komt tot de volgende conclusie.

12. De hoger beroepen van [appellant sub 2] en het college zijn gegrond. De voorwaarde waaronder [appellant sub 3] hoger beroep heeft ingesteld is vervuld. Het incidenteel hoger beroep van [appellant sub 3] is ongegrond. De aangevallen uitspraak zal de Afdeling vernietigen voor zover de rechtbank heeft nagelaten het inleidende beroep van [appellant sub 2] gegrond te verklaren alsmede het bedrag van de aan [appellant sub 3] te vergoeden deskundigenkosten op € 405,00 heeft vastgesteld. Voor het overige zal de Afdeling deze uitspraak bevestigen. De Afdeling zal het bedrag van de te vergoeden deskundigenkosten vaststellen op € 202,50. Verder zal de Afdeling het inleidende beroep van [appellant sub 2] alsnog gegrond verklaren en het desbetreffende besluit van 24 december 2013 wegens strijd met de artikelen 3:2 en 7:12, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht vernietigen. De Afdeling zal daarbij in zoverre zelf in de zaak voorzien en de tegemoetkoming aan [appellant sub 3] in de schade als gevolg van de komst van de woning van [appellant sub 2] herroepen. De Afdeling zal het college op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten veroordelen.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart de hoger beroepen van [appellant sub 2] en het college van burgemeester en wethouders van Drimmelen gegrond;

II. verklaart het incidenteel hoger beroep van [appellant sub 3] ongegrond;

III. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Zeeland-West-Brabant van 15 augustus 2014 in zaken nrs. 14/685 en 14/689, voor zover de rechtbank heeft nagelaten het inleidende beroep van [appellant sub 2] gegrond te verklaren alsmede het bedrag van de te vergoeden deskundigenkosten op € 405,00 heeft vastgesteld;

IV. bevestigt de aangevallen uitspraak voor het overige;

V. stelt het bedrag van de door het college van burgemeester en wethouders van Drimmelen aan [appellant sub 3] te vergoeden deskundigenkosten vast op € 202,50 (zegge: tweehonderdtwee euro en vijftig cent);

VI. verklaart het bij de rechtbank door [appellant sub 2] ingestelde beroep gegrond;

VII. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Drimmelen van 24 december 2013, kenmerk 13uit08576;

VIII. verklaart het door [appellant sub 2] gemaakte bezwaar tegen het besluit van 25 juni 2013, kenmerk 13uit03956, gegrond;

IX. herroept het besluit van 25 juni 2013, kenmerk 13uit03956, voor zover dit de tegemoetkoming van € 2.900,00 in schade als gevolg van de komst van de woning van [appellant sub 2] betreft;

X. bepaalt dat het verzoek van [appellant sub 3] om een tegemoetkoming in planschade in zoverre wordt afgewezen;

XI. bepaalt dat deze uitspraak in zoverre in de plaats treedt van het vernietigde besluit;

XII. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Drimmelen tot vergoeding van bij [appellant sub 2] in verband met de behandeling van het bezwaar, het beroep en het hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 2.940,00 (zegge: negentwintighonderdveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

XIII. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van Drimmelen aan [appellant sub 2] het door hem betaalde griffierecht ten bedrage van € 411,00 (zegge: vierhonderdelf euro) voor de behandeling van het beroep en het hoger beroep vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J.E.M. Polak, voorzitter, en mr. J.C. Kranenburg en mr. A. Hammerstein, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.J. de Heer, griffier.

w.g. Polak w.g. De Heer
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 1 juli 2015

636.