

ECLI	ECLI:NL:RVS:2012:BY0412
Datum uitspraak	17 oktober 2012
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 30 maart 2010 heeft het college een aanvraag van [appellant] om een tegemoetkoming in planschade afgewezen.

Volledige tekst

201201070/1/A2.

Datum uitspraak: 17 oktober 2012

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te Haelen, gemeente Leudal,

tegen de uitspraak van de rechtbank Roermond van 23 december 2011 in zaak nr. 11/241 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Leudal.

Procesverloop

Bij besluit van 30 maart 2010 heeft het college een aanvraag van [appellant] om een tegemoetkoming in planschade afgewezen.

Bij besluit van 8 februari 2011 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 23 december 2011 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant] heeft een nader stuk ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

Desgevraagd hebben partijen toestemming verleend, als bedoeld in artikel 8:57 van de Algemene wet bestuursrecht, om in het geding uitspraak te doen zonder zitting. Vervolgens

heeft de Afdeling bepaald dat het onderzoek ter zitting achterwege blijft.

Overwegingen

1. Op 1 juli 2008 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO) ingetrokken en is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) in werking getreden.

2. Ingevolge artikel 6.1, eerste lid, van de Wro kennen burgemeester en wethouders degene 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 genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

3. Bij de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade dient te worden onderzocht of de aanvrager door een wijziging van het planologische regime in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de planologische maatregel, waarvan gesteld wordt dat die schade heeft veroorzaakt, en het voordien geldende planologische regime. Daarbij is wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking heeft plaatsgevonden. Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kon worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om van voormeld uitgangspunt af te wijken.

4. [appellant] is eigenaar van het perceel met bedrijfsgebouw aan de [locatie] te Haelen (hierna: het bedrijfsperceel).

Bij besluit van 10 december 2008 heeft het college aan KPN B.V. bouwvergunning verleend voor het oprichten van een mast voor mobiele telefonie met een hoogte van 39,90 m op het perceel aan het Stationsplein 20 te Haelen (hierna: het bouwperceel) onder gelijktijdige vrijstelling, als bedoeld in artikel 19, derde lid, van de WRO, van de in het bestemmingsplan vastgestelde maximale bouwhoogte van bouwwerken. Aan de aanvraag om een tegemoetkoming in planschade heeft [appellant] ten grondslag gelegd dat het oprichten van de mast een negatieve invloed heeft op de waarde van het bedrijfsperceel dat op korte afstand van het bouwperceel is gelegen. Daartoe heeft hij onder meer aangevoerd dat, als gevolg van het oprichten van de mast, een potentiële koper niet langer waarde zal toekennen aan de planologische mogelijkheid een bedrijfswoning op het bedrijfsperceel te realiseren.

5. Naar aanleiding van de aanvraag heeft het college advies gevraagd aan Ordito B.V. (hierna: Ordito).

In haar advies van 15 december 2009 heeft Ordito vermeld dat het bouwperceel voor spoorwegdoeleinden is bestemd, dat in artikel 24 van de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften (hierna: de planvoorschriften) is bepaald dat de hoogte van bouwwerken, niet zijnde gebouwen, op gronden met die bestemming maximaal 10 m bedraagt en dat in artikel 32, eerste lid, van de planvoorschriften is bepaald dat het college vrijstelling van dat voorschrift kan verlenen voor het oprichten van voorzieningen ten dienste van het ontvangen van radio- en televisiesignalen, voor zover de hoogte van antennes in gemeenschappelijk gebruik niet meer dan 30 m bedraagt.

Voorts heeft Ordito in haar advies uiteengezet dat, gelet op de begripsbepalingen in artikel 1 van de planvoorschriften, een bedrijfswoning op het bedrijfsperceel slechts is toegestaan,

indien huisvesting op het bedrijfsperceel, gelet op de bestemming ervan, noodzakelijk is. Volgens Ordito zal een potentiële koper zijn bod op het bedrijfsperceel in overwegende mate laten beïnvloeden door de ligging ervan direct aan het spoor. Verder heeft Ordito uiteengezet dat de waarde van een bedrijfswoning minder gevoelig is voor schadelijke effecten voor het woongenot dan bij een burgerwoning het geval is.

In haar advies van 15 december 2009 heeft Ordito de conclusie getrokken dat [appellant] als gevolg van het besluit van 10 december 2008 niet in een planologisch nadeliger positie is komen te verkeren. Het college heeft dit advies aan het besluit van 30 maart 2010 ten grondslag gelegd.

6. Naar aanleiding van het tegen het besluit van 30 maart 2010 gemaakte bezwaar heeft het college advies gevraagd aan Adviescentrum Klaassen B.V. (hierna: Klaassen).

In haar advies van 15 september 2010 heeft Klaassen uiteengezet dat het, rekening houdend met de planologische mogelijkheid een bedrijfswoning op het bedrijfsperceel op te richten, niet aannemelijk is dat het besluit van 10 december 2008 een negatieve invloed op de waarde van dat perceel heeft gehad. Het college heeft dit advies aan het besluit van 8 februari 2011 ten grondslag gelegd.

7. [appellant] betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de door hem gestelde waardevermindering van het bedrijfsperceel in verband met de planologische mogelijkheid een bedrijfswoning te realiseren te speculatief van aard is om op grond daarvan te concluderen dat het college de aanvraag om een tegemoetkoming in planschade had behoren in te willigen. Daartoe voert hij aan dat, gezien de oppervlakte van het bedrijfsperceel en de afstand van de perceelsgrens tot de spoorlijn, het realiseren van een bedrijfswoning niet illusoir is, zoals de rechtbank heeft overwogen. Voorts voert hij aan dat, als gevolg van het oprichten van de mast op het bouwperceel, een potentiële koper geen gebruik meer zal maken van de planologische mogelijkheid een bedrijfswoning op het perceel te realiseren en het bedrijfsperceel daarom lager zal waarderen.

7.1. Anders dan de rechtbank, acht de Afdeling het realiseren van een bedrijfswoning, na verbouwing of sloop van het bedrijfsgebouw, niet illusoir in die zin dat dit met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid valt uit te sluiten. Dit laat evenwel onverlet dat de rechtbank terecht geen grond heeft gevonden voor het oordeel dat het college ten onrechte het standpunt heeft ingenomen dat de planologische verandering op het bouwperceel niet tot waardevermindering van het bedrijfsperceel heeft geleid.

In verband met de planologische mogelijkheid een bedrijfswoning op het bedrijfsperceel te realiseren, is in het advies van 15 september 2010 immers uiteengezet dat, gezien de bestemming van de omgeving en de directe nabijheid van het spoor, niet aannemelijk is dat het oprichten van de mast op het bouwperceel een negatieve invloed op de waarde van het bedrijfsperceel heeft. Dat [appellant], die deze conclusie niet met een deskundigenrapport heeft bestreden, het daarmee niet eens is, betekent niet dat het door de adviseur verrichte onderzoek onzorgvuldig of onvolledig is geweest en dat het college deze conclusie niet aan het besluit van 8 februari 2011 ten grondslag had mogen leggen.

Het betoog faalt.

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

9. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. C.H.M. van Altena, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.J.R. Hazen, ambtenaar van staat.

w.g. Van Altena w.g. Hazen
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 17 oktober 2012

452.