

ECLI	ECLI:NL:RVS:2013:BZ7430
Datum uitspraak	27 maart 2013
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 24 augustus 2010 heeft het college een aanvraag van [belanghebbende] om een tegemoetkoming in planschade afgewezen.

Volledige tekst

201111915/1/A2.

Datum uitspraak: 27 maart 2013

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op de hoger beroepen van:

1. het college van burgemeester en wethouders van Gilze en Rijen,
 2. de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid KPN B.V., gevestigd te 's-Gravenhage,
- appellanten,

tegen de uitspraak van de rechtbank Breda van 23 september 2011 in zaak nr. 11/2082 in het geding tussen:

[belanghebbende],

en

het college.

1. Procesverloop

Bij besluit van 24 augustus 2010 heeft het college een aanvraag van [belanghebbende] om een tegemoetkoming in planschade afgewezen.

Bij besluit van 28 februari 2011 heeft het college het door [belanghebbende] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 23 september 2011 heeft de rechtbank het door [belanghebbende] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit van 28 februari 2011 vernietigd en het college opgedragen een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen met inachtneming van de uitspraak. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben het college en KPN hoger beroep ingesteld.
[belanghebbende] heeft een verweerschrift ingediend.

Bij besluit van 7 december 2011 heeft het college het door [belanghebbende] gemaakte bezwaar opnieuw ongegrond verklaard.
[belanghebbende] heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 19 juni 2012, waar het college, vertegenwoordigd door mr. L.C.J. Nouws-Vermeeren, werkzaam bij de gemeente, en KPN, vertegenwoordigd door mr. L. van Steenoven, werkzaam bij KPN, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [belanghebbende], in persoon en bijgestaan door mr. L.M.A. Schieder, werkzaam bij Achmea Rechtsbijstand, gehoord.

Na het sluiten van het onderzoek ter zitting, heeft de Afdeling het onderzoek heropend. Zij heeft de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (StAB) benoemd tot deskundige voor het instellen van een onderzoek.
Er zijn nog stukken ontvangen van het college en [belanghebbende].
Met toestemming van partijen is afgezien van een verdere behandeling van de zaak ter zitting en is het onderzoek gesloten.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 6.1, eerste lid, van de Wet op de ruimtelijke ordening (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.

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

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

2. Voor de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade dient te worden onderzocht of de aanvrager als gevolg van de desbetreffende wijziging van het planologische regime in een nadeliger positie is komen te verkeren en ten gevolge daarvan schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient de desbetreffende wijziging, waarvan gesteld wordt dat deze planschade heeft veroorzaakt, te worden vergeleken met het oude planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd, ongeacht of verwezenlijking heeft plaatsgevonden. Slechts ingeval realisering van de maximale mogelijkheden met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan aanleiding bestaan om van dit uitgangspunt af te wijken.

3. [belanghebbende] is eigenaar van een woning aan de [locatie] te Rijen. Hij stelt planschade te hebben geleden door een bij besluit van 17 maart 2009 aan KPN verleende ontheffing en lichte bouwvergunning voor de bouw van een UMTS-mast met een hoogte van 39,90 meter en een breedte van 2,3 tot 1,3 meter aan de Hannie Schaftlaan te Rijen, 60 meter ten oosten van het perceel van [belanghebbende].

4. KPN, de aanvrager van de ontheffing en bouwvergunning, heeft een overeenkomst gesloten, waarbij zij zich heeft verbonden door het college toe te kennen vergoedingen van planschade ten gevolge van de ontheffing voor haar rekening te nemen.

5. Het college heeft aan de afwijzing van de aanvraag om een tegemoetkoming het advies van Gloudemans Taxatie- en Adviesbureau van 12 augustus 2010 ten grondslag gelegd. Daarin is vermeld dat op basis van het bestemmingsplan "Vliegende Vennen Oost" het perceel, waarop de UMTS-mast is geplaatst en de gronden tussen de UMTS-mast en het perceel van [belanghebbende], de bestemming "Groen" hebben. De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor groen met recreatieve gebruiksmogelijkheden, zoals een speelplaats of speelveld. Daarop mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van een speelplaats of speelveld worden gebouwd met een absolute hoogte van 3,50 meter. In de bij het bestemmingsplan behorende voorschriften is opgenomen dat lantaarnpalen van de bouwhoogte zijn uitgezonderd. De bouwverordening geeft aan dat de maximale hoogte van een bouwwerk 15 meter bedraagt. Nu direct aan het perceel van [belanghebbende] een lantaarnpaal kan worden geplaatst met een maximale hoogte van 15 meter en de realisering daarvan een met de oprichting van de UMTS-mast vergelijkbaar nadelig effect met zich meebrengt, heeft [belanghebbende] volgens het advies geen planologisch nadeel geleden.

Op 8 februari 2011 heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) het college desgevraagd laten weten dat [belanghebbende] op kortere afstand dan de UMTS-mast kan worden geconfronteerd met diverse hoge lantaarnpalen, welke in een lijn kunnen worden geplaatst en in planologische zin reeds van invloed zijn op het zicht vanaf het perceel van [belanghebbende] op en over de betreffende gronden. De SAOZ acht het onwaarschijnlijk dat de plaatsing van de UMTS-mast heeft geleid tot een zodanig planologisch nadeel dat daardoor de waarde van de woning met meer dan 2% is gedaald. Dit advies is door het college ten grondslag gelegd aan het besluit van 28 februari 2011.

6. De rechtbank heeft overwogen, voor zover thans van belang, dat het college nader onderzoek dient te doen naar de vraag of [belanghebbende] planschade heeft geleden door het besluit van 17 maart 2009. De rechtbank acht het niet aannemelijk dat de UMTS-mast door de mogelijk te realiseren lantaarnpalen zodanig aan het zicht wordt onttrokken, dat de UMTS-mast geen planologisch nadeel oplevert. Alleen indien een aaneengesloten rij van lantaarnpalen op de perceelgrens zou worden gebouwd, zou het zicht op de UMTS-mast worden weggenomen. De rechtbank acht een dergelijke 'muur' van lantaarnpalen met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid echter uitgesloten. Nu in de adviezen niet is toegekomen aan een taxatie van de vermindering van de waarde van de woning, ziet de rechtbank geen ruimte om tot finale geschilbeslechting over te gaan. Het college dient een vergelijking te maken tussen de waarde van de woning van [belanghebbende] in de situatie dat op de perceelgrens een lantaarnpaal van 15 meter hoog is gerealiseerd en de waarde van de woning na realisering van de UMTS-mast. Het college dient bij de nieuwe beslissing op bezwaar rekening te houden met het bepaalde in artikel 6.2 van de Wro.

7. Het college betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat uit de adviezen volgt dat [belanghebbende] niet in een planologisch nadeliger situatie is komen te verkeren, nu op korte afstand tot de woning van [belanghebbende] een of meerdere lantaarnpalen kunnen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 15 meter, welke in één lijn kunnen worden geplaatst. Gelet hierop is het onwaarschijnlijk dat de ruimtelijke invloed van de UMTS-mast zou leiden tot een zodanig planologisch nadeel dat daardoor de waarde van de onroerende zaak met meer dan 2% zou zijn gedaald.

KPN betoogt dat de rechtbank, door te overwegen dat de maximale invulling van de planologische mogelijkheden, de realisering van een aaneengesloten rij van lantaarnpalen van 15 meter hoog, met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid is uit te sluiten, een te beperkte uitleg van de maximale planologische invulling heeft gegeven. Daartoe verwijst KPN naar de uitspraak van de Afdeling van 7 september 2011 in zaak nr. 201010915/1/H2. Daarnaast heeft de rechtbank volgens haar miskend dat de 40 meter hoge mast met een opengewerkte structuur op een afstand van 60 meter dezelfde of zelfs een minder nadelige ruimtelijke uitstraling heeft dan een aaneengesloten rij van lantaarnpalen van 15 meter hoog op de perceelgrens.

8. Indien uit een advies van een door een bestuursorgaan benoemde deskundige op objectieve en onpartijdige wijze blijkt welke feiten en omstandigheden aan de conclusies ervan ten grondslag zijn gelegd en deze conclusies niet onbegrijpelijk zijn, mag dat bestuursorgaan volgens vaste jurisprudentie (onder meer de uitspraak van 3 maart 2010 in zaak nr. 200905785/1/H2) bij het nemen van een besluit op een aanvraag om een tegemoetkoming in de planschade van dat advies uitgaan, tenzij concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid ervan naar voren zijn gebracht.

9. De rechtbank heeft terecht overwogen dat er concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid van de adviezen van Gloudemans en de SAOZ zijn, voor zover daarin is uiteengezet dat de ruimtelijke gevolgen van de realisering van een lantaarnpaal van maximaal 15 meter hoog op de perceelgrens en behorende tot de inrichting van een speelveld of recreatiegebied, vergelijkbaar zijn met die van een UMTS-mast van bijna 40 meter hoog op 60 meter afstand van het perceel van [belanghebbende]. In die adviezen is niet onderkend dat onder het nieuwe regime naast de realisering van een lantaarnpaal ook de plaatsing van de UMTS-mast mogelijk is gemaakt. Nu er vanuit verschillende plekken in de woning en de tuin zicht is op de mast, ook wanneer er één of meerdere lantaarnpalen met een hoogte van 15 meter zou worden geplaatst, is niet uitgesloten dat door het besluit van 17 maart 2009 planologisch nadeel is ontstaan.

Voor zover KPN nog betoogt dat in het geval er sprake zou zijn van planologische verslechtering, eventuele waardevermindering van de woning onder de in artikel 6.2 van de Wro genoemde grens van 2% blijft, faalt dit betoog, reeds omdat er geen taxatie van de woning vóór en na de ontheffing heeft plaatsgevonden.

De betogen falen.

10. De hoger beroepen zijn ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

11. Bij besluit van 7 december 2011 heeft het college, gevolg gevend aan de aangevallen uitspraak, een nieuwe beslissing op bezwaar genomen, en daarbij het bezwaar van

[belanghebbende] tegen het besluit van 24 augustus 2010 opnieuw ongegrond verklaard. Dit besluit wordt, gelet op artikel 6:24, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (de Awb), gelezen in samenhang met de artikelen 6:18, eerste lid, en 6:19, eerste lid, van die wet, zoals deze luidden ten tijde van belang, geacht voorwerp te zijn van dit geding.

12. Aan het besluit van 7 december 2011 legt het college opnieuw ten grondslag dat zij het advies van Gloudemans ten grondslag heeft mogen leggen aan de afwijzing van de aanvraag om een tegemoetkoming, omdat in dit advies afdoende is gemotiveerd dat de situeringswaarde van de woning niet op nadelige wijze wordt beïnvloed en de enkele omstandigheid dat de UMTS-mast volgens de rechtbank een prominente aanwezigheid heeft, onvoldoende is voor de conclusie dat de mast leidt tot waardevermindering van de woning. Met dit nieuwe besluit heeft het college geen gevolg gegeven aan de aangevallen uitspraak. Reeds hierom is het beroep gegrond. Het besluit komt wegens strijd met artikel 8:72, vierde lid, onder a, van de Awb voor vernietiging in aanmerking.

13. De StAB heeft de Afdeling bericht dat in het in opdracht van de StAB opgestelde taxatierapport is gesteld dat uitgaande van de vergelijking tussen de planologische mogelijkheden van het oude regime, het bestemmingsplan "Vliegende Vennen Oost", en het nieuwe regime, het zojuist genoemde bestemmingsplan met daarbij het besluit van 17 maart 2009, de waarde van de woning op de peildatum van 17 maart 2009 van € 472.000,00 naar € 448.000,00 is gedaald. De waardevermindering bedraagt derhalve € 24.000,00. Het berekende nadeel stijgt voor wat betreft een bedrag van € 14.560,00 uit boven de in artikel 6:2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro genoemde grens van twee procent van de waarde.

13.1. Het college heeft de juistheid van de taxatie en het berekende nadeel bestreden. De waarde van de woning op de peildatum bedraagt volgens het college, onder verwijzing naar een brief van Gloudemans van 4 januari 2013, € 465.000,00. De waardevermindering bedraagt volgens het college € 7000,00.

13.2. De brief van Gloudemans biedt onvoldoende concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid van het taxatierapport van de StAB. De enkele stelling dat de StAB de waardevermindering van de woning te hoog heeft vastgesteld, nu alleen het zichtaspect bepalend is voor de waardevermindering, is daartoe onvoldoende. Dat de taxatie van de StAB afwijkt van die van de SAOZ en Gloudemans, biedt daarvoor evenmin een aanknopingspunt, gelet op hetgeen onder 9. is overwogen.

14. In de plaats van het besluit van 7 december 2011 zal de Afdeling zelf voorziend aan [belanghebbende] een tegemoetkoming in planschade van € 14.560,00 toekennen, zoals hierna omschreven.

15. Het college dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten in hoger beroep te worden veroordeeld.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. bevestigt de aangevallen uitspraak;

II. verklaart het beroep van [belanghebbende] tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Gilze en Rijen van 7 december 2011, kenmerk 11uit07924/VVH, gegrond;

III. vernietigt dat besluit;

IV. bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders van Gilze en Rijen aan [belanghebbende] ter tegemoetkoming in planschade een bedrag van € 14.560,00 (zegge: veertienduizendvijfhonderzestig euro), te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 22 februari 2010 tot de dag van uitbetaling en met het door [belanghebbende] betaalde recht, betaalt;

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

VI. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Gilze en Rijen tot vergoeding van de bij [belanghebbende] in verband met de behandeling van het hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 944,00 (zegge: negenhonderdvierenveertig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

VII. bepaalt dat van het college van burgemeester en wethouders van Gilze en Rijen een griffierecht van € 454,00 (zegge: vierhonderdvierenvijftig euro) wordt geheven.

Aldus vastgesteld door mr. J.E.M. Polak, voorzitter, en mr. T.G. Drupsteen en mr. N.S.J. Koeman, leden, in tegenwoordigheid van mr. M.A.E. Planken, ambtenaar van staat.

w.g. Polak w.g. Planken
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 27 maart 2013

299.