

uitspraak

RECHTBANK LIMBURG

Zittingsplaats Roermond

Bestuursrecht

zaaknummer: AWB/ROE 18/643

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 22 januari 2020 in de zaak tussen

[.....] en [.....], te Vaals, eiser en eiseres,
(gemachtigde: mr. R. Brouwer),

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vaals, verweerder,
(gemachtigde: mr. J.P.A. Croughs).

Procesverloop

Bij besluit van 29 augustus 2017 (het primaire besluit) heeft verweerder aan eiser een tegemoetkoming in planschade toegekend van € 2.050,00, vermeerderd met de wettelijke rente.

Bij besluit van 6 februari 2018, verzonden op 7 februari 2018, (het bestreden besluit) heeft verweerder het bezwaar dat eiser tegen het primaire besluit heeft gemaakt, ongegrond verklaard.

Eiser heeft tegen het bestreden besluit beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Eiser heeft een second-opinion van Kraan & De Jong aan de rechtbank toegezonden.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 4 september 2018. Eisers zijn verschenen, bijgestaan door hun gemachtigde. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde en door bc A.M.G. van Hoof-van Kuijk RT, taxateur.

Bij tussenuitspraak van 31 oktober 2018 (de tussenuitspraak) heeft de rechtbank verweerder in de gelegenheid gesteld om binnen acht weken na verzending van de tussenuitspraak, met inachtneming van wat in de tussenuitspraak is overwogen, het geconstateerde gebrek in het bestreden besluit te herstellen.

Verweerder heeft aangegeven van die gelegenheid gebruik te maken en heeft de aan het bestreden besluit ten grondslag liggende motivering aangevuld.

Eiser heeft zijn zienswijze over de aanvullende motivering kenbaar gemaakt.

Verweerder heeft op deze zienswijze gereageerd.

De rechtbank heeft het onderzoek gesloten.

De rechtbank heeft het onderzoek vervolgens heropend en heeft de Stichting advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke ordening (StAB) verzocht een deskundigenbericht uit te brengen.

Op 16 september 2019 heeft de StAB het gevraagde deskundigenbericht uitgebracht.

Verweerder heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid om hun zienswijzen met betrekking tot het deskundigenbericht naar voren te brengen.

De rechtbank heeft bepaald dat een nadere zitting achterwege blijft en het onderzoek gesloten.

Overwegingen

1. Deze uitspraak bouwt voort op de tussenuitspraak. De rechtbank blijft bij al wat zij in de tussenuitspraak heeft overwogen en beslist, tenzij hierna uitdrukkelijk anders wordt overwogen. Het staat de rechtbank niet vrij om terug te komen van zonder voorbehoud gegeven oordelen in de tussenuitspraak. Dit is alleen anders in zeer uitzonderlijke gevallen. De rechtbank verwijst hiervoor naar de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) van 24 augustus 2011 (ECLI:NL:RVS:2011:BR5704) en 15 augustus 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BX4694).

2. In haar tussenuitspraak heeft de rechtbank, kort gezegd, overwogen dat verweerder het advies van 21 juli 2017 van Gloudemans niet, althans niet zonder nadere toelichting, aan zijn besluitvorming ten grondslag had mogen leggen omdat in dat advies onvoldoende inzichtelijk is gemaakt hoe de planologische wijziging is beoordeeld en hoe de beoordeling van het nadeel tot stand is gekomen. De planologische vergelijking is niet uitgewerkt en niet alle relevante schadefactoren zijn benoemd en besproken in het advies. Ook ontbreekt een onderbouwing voor de conclusie dat de horeca hoofdzakelijk intern zal plaatsvinden, waardoor niet duidelijk is dat de nadelige invloed van die verandering beperkt is. Verweerder is bij de tussenuitspraak in de gelegenheid gesteld (aan te geven of hij gebruik wil maken van de mogelijkheid) om het geconstateerde gebrek te herstellen met een aanvullende motivering, hetzij, voor zover nodig, met een nieuwe beslissing op bezwaar, na of tegelijkertijd met intrekking van het nu bestreden besluit. Om het gebrek te herstellen, moet verweerder de planologische vergelijking en de daaraan gekoppelde waardering van het nadeel nader (laten) verduidelijken. Daarbij dienen de in de second opinion vermelde kritische kanttekeningen te worden betrokken en dient in elk geval in te worden gegaan op de kritiek dat onvoldoende rekening is gehouden met de negatieve invloed van bouwvlakoverschrijdende balkons en luifels (kritiekpunt 1) onder het nieuwe planologische regime. Verder dient daarbij in te worden gegaan op alle op pagina 25 onder 3.3 (Conclusie planologische vergelijking) vermelde volgens Kraan & De Jong relevante schadefactoren en te worden beoordeeld of en zo ja in hoeverre van een planologisch nadeel sprake is. Ten slotte heeft de rechtbank in de tussenuitspraak nog overwogen dat het gewenst is dat verweerder de ter zitting naar voren gebrachte nader onderbouwing van het normaal maatschappelijk risico, die is gegeven naar aanleiding van de kritiek in de second-opinion, op schrift stelt.

3. Verweerder heeft aangegeven van de mogelijkheid het gebrek te herstellen gebruik te maken en heeft bij brief van 20 december 2018 een nadere motivering van 18 december 2018, alsmede een aanvullend advies van 4 december 2018 van Gloudemans toegezonden.
4. De door eisers ingeschakelde deskundige Kraan & De Jong heeft een schriftelijke zienswijze over de aangevulde motivering ingediend, waarin is aangegeven dat ook in het aanvullend advies nog steeds niet inzichtelijk is gemaakt hoe de waardering van het planologisch nadeel tot stand is gekomen. De in de second-opinion van 19 juni 2018 naar voren gebrachte concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid en volledigheid van het advies van Gloudemans, gelden nog steeds, aldus eisers.
5. Verweerder is in de gelegenheid gesteld op de zienswijze te reageren en heeft een notitie van 1 april 2019 van Gloudemans toegezonden, waarin is geconcludeerd dat in de zienswijze geen nieuwe, andere feiten en/of omstandigheden zijn aangevoerd en dat evident is dat er verschillen van inzicht blijven bestaan zodat het niet zinvol is om nogmaals inhoudelijk daarop te reageren. Daarom is volstaan met een weergaven van jurisprudentie van de Afdeling over de wijze waarop een planologische vergelijking moet worden gedaan.
6. De rechtbank heeft op basis van de aanvullende stukken geconcludeerd dat deze geen uitsluitsel geven over het antwoord op de vraag of de in tussenuitspraak vastgestelde gebreken volledig zijn hersteld. De twijfel van de rechtbank betreft de juistheid en de volledigheid van de bij de planologische vergelijking gehanteerde meest nadelige invulling van het schadeveroorzakend besluit op de punten waarover (de deskundigen van) partijen van mening verschillen, alsmede de omvang van het daaraan verbonden nadeel ten opzichte van de oude planologische situatie en de waardering van dat nadeel. De rechtbank heeft in het vorenstaande aanleiding gevonden om de StAB te vragen daarover van verslag en advies te dienen.
7. De StAB heeft op 13 juni 2019 een deskundigenbericht uitgebracht, waarin is geconcludeerd dat de planologische verslechtering ten aanzien van de schadefactor 'geluid- en lichthinder' als beperkt tot middelzwaar dient te worden gekwalificeerd, ten aanzien van de schadefactor 'schaduw en lichtinval' als beperkt, ten aanzien van de schadefactor 'privacy' als middelzwaar en ten aanzien van de schadefactor 'uitzicht' als licht of zeer beperkt. Voor wat betreft de 'siteringswaarde' is geen planologische verslechtering opgetreden. Verder is in het deskundigenbericht geconcludeerd dat de door de StAB ingeschakelde taxateur het (totale) planologisch nadeel heeft getaxeerd op een waardevermindering van 8% van de beginwaarde. Uitgaande van een beginwaarde van € 265.000,00, zoals door de rechtbank in de tussenuitspraak is vastgesteld, leidt een waardevermindering van 8% tot een planschade van € 20.000,00.
8. Wanneer, op basis van de door een partij aangevoerde concrete aanknopingspunten voor twijfel, gegronde twijfel bestaat over de juistheid van het advies dat het bestuursorgaan aan zijn besluit ten grondslag heeft gelegd, mag de rechter met toepassing van artikel 8:47 van de Awb een deskundige benoemen voor het instellen van een onderzoek. Een bestuursrechter mag in beginsel afgaan op de inhoud van het verslag van een deskundige als bedoeld in artikel 8:47 van de Awb. Dat is slechts anders indien dat verslag onvoldoende zorgvuldig tot stand is gekomen of anderszins zodanige gebreken bevat, dat het niet aan de oordeelsvorming ten grondslag mag worden gelegd (uitspraak van 22 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2287).

9. De rechtbank ziet geen aanleiding om de StAB niet te volgen in diens conclusie dat het nadeel als gevolg van de planologische wijziging dient te worden getaxeerd op 8% van de beginwaarde. Verweerder heeft in zijn reactie op het verslag van de StAB aangevoerd dat de StAB heeft vastgesteld dat met de omstandigheid dat onder het nieuwe regime 'Horeca' tegen de tuin van eisers is toegestaan en dat in de nieuwe situatie evenementen kunnen worden gehouden, onvoldoende rekening is gehouden in het advies van Gloudemans. Daaraan is echter de conclusie verbonden dat dit leidt tot een planologische verslechtering die als zeer beperkt tot middelzwaar dient te worden gekwalificeerd. Daarbij hoort volgens verweerder een schadepercentage tussen de 4 en 7% en geen 8%, zonder dat daarvoor een toereikende onderbouwing wordt gegeven. De rechtbank stelt vast dat in het rapport van de StAB is vermeld dat de schadetaxateur Aelmans het nadeel van de planologische verandering tweemaal groter inschat dan Gloudemans en dat de als middelzwaar gekwalificeerde planologische verslechtering van de aantasting van de privacy doorslaggevend is voor het bepalen van de waardevermindering. De rechtbank ziet in het geen verweerder daartegen heeft ingebracht, geen reden om de StAB hierin niet te volgen.

9.1. Nu eisers in beroep niet hebben aangevoerd dat de beginwaarde, de waarde van het object vóór de planologische wijziging, te laag is getaxeerd, gaat de rechtbank uit van een beginwaarde van € 265.00,00. Nu de StAB in haar rapport expliciet heeft aangegeven dat de waardevermindering 8% bedraagt, bedraagt de schade volgens de rechtbank echter niet € 20.000,00, maar € 21.200,00.

Normaal maatschappelijk risico

10. Ingevolge artikel 6.2, eerste lid, van de Wro blijft binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager. Schade die behoort tot het normaal maatschappelijk risico moet redelijkerwijs ten laste blijven van de aanvrager (uitspraak van 1 juli 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2071).

10.1. De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wro tot het normale maatschappelijke risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval (uitspraak van 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7254).

10.2. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de aanvrager rekening had kunnen houden in die zin dat die ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop deze ontwikkeling zich zou voordoen (uitspraak van 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7254).

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 in een reeks van jaren gevoerde planologische beleid past (uitspraak van 13 april 2016, ECLI:NL:RVS:2016:986). Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel (uitspraak van 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7254).

11. Verweerder heeft de vaststelling van de drempel voor het normaal maatschappelijk risico nader onderbouwd in de brief van 18 december 2018 en de reactie van 4 december

2018 van Gloudemans. Verweerder heeft erop gewezen dat de kern Vaals een hogere behoefte aan woningen heeft dan andere kernen in Zuid-Limburg omdat Vaals grenst aan de Duitse stad Aken en Aken een woningtekort kent. Het nieuwe planologisch regime voorziet in de herinrichting van het Koningin Julianaplein en omgeving, waarmee wordt voorzien in nieuwe appartementen en nieuwe commerciële ruimten. Het is een vorm van herstructurering en vraaggestuurd bouwen waardoor dit bijdraagt aan een balans in de woningvoorraad en de effecten van de bevolkingskrimp. Dit betreft een normale maatschappelijke ontwikkeling, waarvan verweerder in genoemde stukken heeft toegelicht dat die past binnen het Provinciaal Omgevingsplan 2006, de Intergemeentelijke structuurvisie van februari 2011 (de Provinciale Woonvisie), en de Strategische Visie Vaals 2020. Verder is ook gewezen op de Overeenkomst die gemeente Vaals met de stad Aachen heeft gesloten. Verwacht wordt dat de woningmarkt in Aken verder onder druk komt te staan en de (grens)gemeente Vaals is bereid daarmee rekening te houden. Het gebied waar de ontwikkeling plaatsvindt, is een centrum stedelijk gebied en er is sprake van inbreiding. De bebouwing past echter niet volledig in de ruimtelijke structuur nu die niet wordt gekenmerkt door gestapelde woningbouw. De ontwikkeling vindt verder direct aansluitend aan het perceel van eisers plaats en de omvang van de schade is niet gering.

12. Naar het oordeel van de rechtbank stelt verweerder zich op goede gronden op het standpunt dat de herinrichting een normale maatschappelijke ontwikkeling betreft. Verder past deze ontwikkeling in het gevoerde ruimtelijke beleid. Dit rechtvaardigt naar het oordeel van de rechtbank de toepassing van een hogere drempel dan het wettelijk forfait van artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro van twee procent van de waarde van de woning van eisers, onmiddellijk vóór het ontstaan van de schade. Nu de ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd, die past binnen het door verweerder gevoerde beleid, maar deze ontwikkeling naar haar aard niet volledig past in de ruimtelijke structuur van de omgeving en ook qua (omvang en) afstand tot de woning van eisers, niet in de lijn der verwachtingen lag, heeft verweerder in dit geval in redelijkheid een drempel voor het normaal maatschappelijk risico kunnen hanteren die niet lager is dan 3%. De daartegen gerichte beroepsgronden slagen niet.

13. Uit het voorgaande volgt dat het beroep van eisers gegrond is. De rechtbank vernietigt het bestreden besluit en herroept het primaire besluit voor zover daarbij de waardevermindering op € 10.000,00 is vastgesteld en een tegemoetkoming in geleden planschade is toegekend van € 2.050,00. De rechtbank ziet aanleiding zelf in de zaak te voorzien, in die zin dat de waardevermindering op € 21.200,00 wordt vastgesteld en de hoogte van de tegemoetkoming in planschade € 13.250,00 bedraagt. De rechtbank zal daarom bepalen dat verweerder aan eisers een tegemoetkoming in planschade als gevolg van het herziene bestemmingsplan "Koningin Julianaplein e.o." ter hoogte van het in het dictum genoemde bedrag toekent, te vermeerderen met de wettelijke rente. De rechtbank gaat daarbij uit van een korting wegens normaal maatschappelijk risico van € 7.950,00 (3% van € 265.00,00). Deze uitspraak treedt in zoverre in de plaats van de vernietigde bestreden besluit.

14. Omdat de rechtbank het beroep gegrond verklaart, bepaalt de rechtbank dat verweerder aan eisers het door hen betaalde griffierecht vergoedt.

15. De rechtbank veroordeelt verweerder in de door eisers gemaakte proceskosten. Deze kosten stelt de rechtbank op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht voor de door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand vast op € 1.575,00 (1 punt voor het indienen van het bezwaarschrift, 1 punt voor het indienen van het beroepschrift, 1 punt voor

het verschijnen ter zitting, met een waarde per punt van € 525,00 een wegingsfactor 1). De overige door eisers genoemde kosten, te weten kosten van de door eisers in beroep ingeschakelde deskundige ter hoogte van in totaal € 4.404,76 komen eveneens voor vergoeding in aanmerking. De rechtbank heeft verweerder bij brieven van 22 maart 2019 en 28 november 2019 verzocht te reageren op het verzoek tot vergoeding van deze kosten. Verweerder heeft niet op die brieven gereageerd.

Beslissing

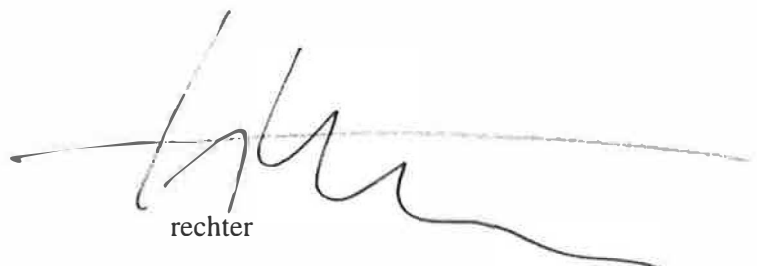
De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond en vernietigt het bestreden besluit;
- herroept het primaire besluit voor zover daarbij is beslist dat de waardevermindering van eisers object € 10.000,00 bedraagt en de hoogte van de tegemoetkoming in planschade € 2.050,00, bepaalt dat verweerder aan eisers als tegemoetkoming in planschade als gevolg van het herziene bestemmingsplan "Koningin Julianaplein e.o." € 13.250,00, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf de dag van ontvangst van de aanvraag tot aan de dag van algehele voldoening, dient te vergoeden en bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde bestreden besluit;
- draagt verweerder op het betaalde griffierecht van € 170,00 aan eisers te vergoeden;
- veroordeelt verweerder in de proceskosten van eisers tot een bedrag van € 5.979,76.

Deze uitspraak is gedaan door mr. Th.M. Schelfhout, rechter, in aanwezigheid van mr. F.A. Timmers, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 22 januari 2020.



griffier



rechter

Afschrift verzonden aan partijen op:

22 JAN 2020

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.