

Bijlagen Casus Burgum

2 PLANOLOGIE

2.1 Planologisch regime “Burgum Oost 2005”

Op 19 oktober 2006 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Burgum Oost 2005” vastgesteld. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 maart 2007 en onherroepelijk geworden op 25 mei 2007.

Voor de gronden gelegen ten noorden van de woning van aanvrager, waarvoor thans het wijzigingsplan is vastgesteld vigeerde voorheen de bestemming “Maatschappelijke doeleinden 1”. De gronden waren bestemd voor gebouwen ten dienste van openbare dienstverlenende instellingen met daaraan ondergeschikt: restauratieve voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen, straten en paden, water, openbare nutsvoorzieningen; met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Een gebouw voor openbare dienstverlenende instellingen diende binnen een bouwvlak te worden gebouwd. Het bouwvlak mocht voor 60% worden bebouwd. De bebouwing mocht een goot- en bouwhoogte krijgen van 8 meter.

Het bouwvlak waar de betreffende bebouwing kon worden opgericht bevindt zich op een kortste afstand van circa 14 meter ten noorden van de woning van aanvrager. De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mocht ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorbouwgrens ten hoogste 1 meter mocht bedragen.

De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mocht ten hoogste 5 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 meter kon bedragen. De hoogte van antennemasten mocht ten hoogste 15 meter bedragen.

Wijzigingsbevoegdheid

Het bestemmingsplan kent in lid 5 een wijzigingsbevoegdheid, in die zin dat de bestemming “Maatschappelijke doeleinden 1” kan worden gewijzigd in:

- de bestemming “Woondoeleinden W(b)1 – W(b)6” en/of “Tuin”, alsmede dat de oppervlakte van het (de) bouwvlak(ken) wordt vergroot;

- de bestemming “Woongebouw”, alsmede dat de oppervlakte van het (de) bouwvlak(ken) wordt vergroot, dan wel de ligging van een (de) op de kaart aangegeven bouwvlak(ken) wordt gewijzigd, mits de hoogte van een woongebouw ten hoogste 15 meter zal bedragen, de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen, de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 5 meter zal bedragen met dien verstande dat de hoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 meter zal bedragen en de hoogte van antennemasten ten hoogste 15 meter.



Figuur 1 fragment plankaart

2.2 Planologisch regime Wijzigingsplan Burgum, Oppedijk van Veenweg 42”

Op 22 juni 2010 heeft de gemeenteraad het Wijzigingsplan “Burgum, Oppedijk van Veenweg 42” vastgesteld. Het bestemmingsplan is in werking getreden en onherroepelijk geworden op 29 december 2010.

Thans vigeert voor het meest noordelijk deel van het gebied de bestemming “Woongebouw” (“WGB”).

De gronden zijn bestemd voor woongebouwen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis en gebouwen ten behoeve van ondergrondse parkeergarages, met daaraan ondergeschikt: groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen, woonstraten en paden, water, openbare nutsvoorzieningen; met de daarbij behorende gebouwen en overkappingen, tuinen, erven en terreinen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De woongebouwen en gebouwen ten behoeve van ondergrondse parkeergarages dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het aanwezige bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De goot- en bouwhoogte mag maximaal 15 meter bedragen. De diepte van een ondergrondse parkeergarage mag maximaal 5 meter bedragen en mag ten hoogste één bouwlaag tellen. In het appartementengebouw worden 20 woningen (met balkon of terras) gerealiseerd over 5 verdiepingen.

Voor de bijbehorende gebouwen en overkappingen geldt dat de goothoogte van een gebouw ten hoogste 3 meter mag bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 6 meter, de bouwhoogte van overkappingen mag ten hoogste 3 meter bedragen. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag ten hoogste 100 m² bedragen, de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 60 m².

De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorbouwgrens ten hoogste 1 meter mocht bedragen.

De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mocht ten hoogste 5 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 meter zal bedragen. De hoogte van antennemasten mocht ten hoogste 15 meter bedragen.

Direct ten zuiden van de gronden met de bestemming “Woongebouw” bevindt zich een smal strookje met de bestemming “Tuin”. De gronden met de bestemming “Tuin” zijn hoofdzakelijk bestemd voor tuinen en erkers, met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen, straten en paden, water, openbare nutsvoorzieningen, met de daarbij behorende erven en verhardingen, bouwwerken geen gebouwen zijnde. Ter plaatse mogen uitsluitend erkers (1,5 meter diep en met een oppervlakte van ten hoogste 20 m²), erf- en terreinafscheidingen en (antenne) masten zoals hierboven reeds nader omschreven

worden gebouwd. Voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een hoogte van 1 meter.

Ten zuiden van het strookje met de bestemming "Tuin", grenzend aan het perceel van aanvrager, hebben de gronden thans de bestemming "Woondoeleinden W(b) 3 (twee onder één kap)".

De gronden met de bestemming "Woondoeleinden W(b) 3 (twee onder een kap)" zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, met daaraan ondergeschikt: groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen, straten en paden, water, openbare nutsvoorzieningen met de daarbij behorende tuinen, erven en verhardingen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het aantal woonhuizen zal per bouwvlak ten hoogste twee (aaneen) bedragen, de gebouwen dienen met ten minste 60% van de breedte van de voorgevel in de voorbouwrens worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte mag ten hoogste 12 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte binnen een afstand van 3 meter, gerekend vanuit de voorbouwrens ten hoogste 8 meter mag bedragen.

Binnen het betreffende bouwvlak worden vijf twee onder een kap woningen gerealiseerd.

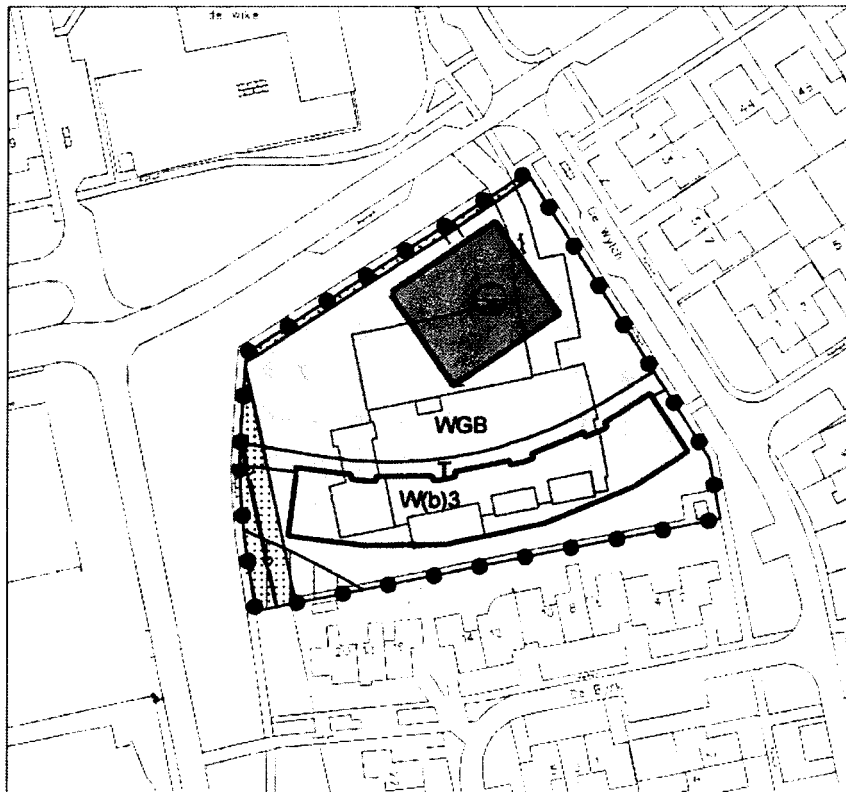
De goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen buiten een bouwvlak mag ten hoogste 12 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 meter gerekend vanuit het verlengde van de voorbouwrens, ten hoogste 3 meter zal bedragen en de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 meter gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelsgrens, ten hoogste 3 meter zal bedragen.

De goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw buiten een bouwvlak mag ten hoogste 3 respectievelijk 6 meter bedragen. De bouwhoogte van overkappingen 3 meter. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag ten hoogste 100 m² bedragen, de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 60 m².

Voor de erf- en terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden dezelfde regels als hierboven bij de bestemming "Woongebouw" omschreven.

Het bouwvlak waar thans woningen kunnen worden gebouwd bevindt zich op een kortste afstand van circa 14 meter van de woning van aanvrager.

Het plangebied zal (feitelijk) direct ten noorden van de strook met de bestemming "Tuin" worden ontsloten op de Wylch.

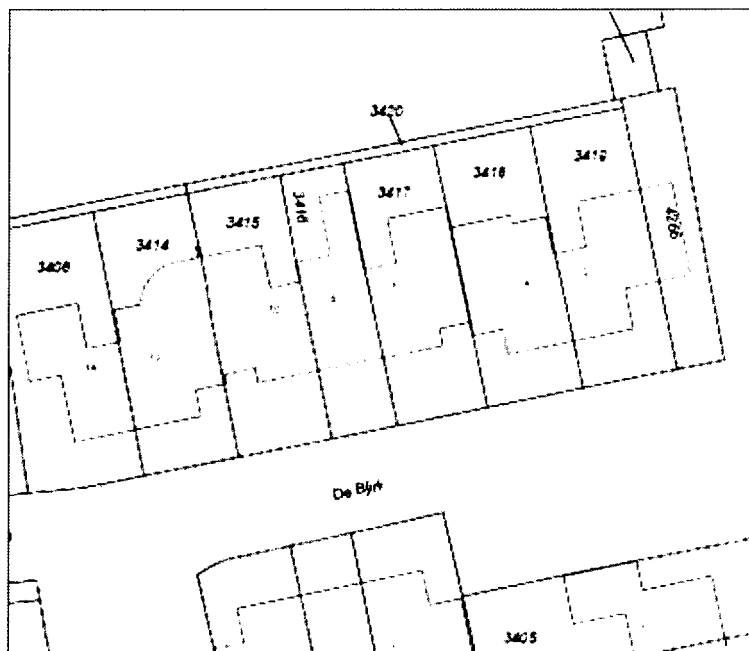


Figuur 2 fragment plankaart

3 AANVULLENDE RELEVANTE GEGEVENS

3.1 Rechtsbetrekking

Aanvrager is eigenaar geworden van de onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Bergum, sectie G, nr. 3416, groot 150 m², plaatselijk bekend De Bjirk 8 te Burgum, op 13 december 1977.



3.2 Voorgeschiedenis planvorming

Er zijn geen stukken ontvangen met betrekking tot de voorgeschiedenis van de planvorming.

6 BEOORDELING PLANOLOGIE

6.1 Grondslag beoordeling

Gesteld wordt, dat door de mogelijkheden die het wijzigingsplan Burgum Oppedijk van Veenweg 42 biedt, het object van aanvrager in waarde is gedaald. De in het geding zijnde planologische maatregel is onherroepelijk en de aanvraag is binnen de in artikel 6.1 lid 4 Wro genoemde termijn ingediend, zodat ten gronde op de aanvraag kan worden beslist.

6.2 Gerechtigde-begrip

Aanvrager stond ten tijde van het in werking treden van de in het geding zijnde planologische maatregel in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot het object, zodat dienaangaande geen belemmering bestaat om de aanvraag inhoudelijk te beoordelen.

6.3 Planologische vergelijking

In casu dient een planologische vergelijking te worden gemaakt tussen het regime van het bestemmingsplan "Burgum Oost 2005" en dat van het "Wijzigingsplan Burgum Oppedijk van Veenweg 42".

Op grond van het voorheen voor het plangebied vigerende bestemmingsplan "Burgum Oost" kon aanvrager, uitgaande van een maximale planologische invulling, ten noorden van zijn woning op circa 14 meter van zijn woning geconfronteerd worden met één of meer gebouwen met een hoogte van 8 meter. Het betreffende bouwvlak kon voor 60% worden bebouwd, deze bebouwing kon zich uitgaande van een maximale planologische invulling in het meest zuidelijk deel van het bouwvlak bevinden. De gronden konden worden gebruikt voor openbare dienstverlenende instellingen (feitelijk was voorheen een politiebureau aanwezig). Buiten het bouwvlak mochten geen gebouwen worden gebouwd, uitsluitend de bovenomschreven andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waren toegestaan.

De gronden gelegen buiten het bouwvlak van de bestemming maatschappelijke doeleinden konden uitgaande van een maximale planologische invulling bijvoorbeeld worden gebruikt als parkeervoorziening, (toegangs)weg of groenvoorziening.

In de nieuwe situatie kunnen op een kortste afstand van 14 meter van de woning van aanvrager twee onder een kap woningen worden gebouwd met een hoogte van 12 meter,

waarbij de bebouwing zich verder dan voorheen in oostelijke richting uitstrekt. Voorts zijn thans (uitgaande van een maximale planologische invulling) buiten het bouwvlak hoge (bij) gebouwen en overkappingen toegestaan. Het plangebied heeft thans geheel een woonbestemming gekregen.

Voor wat betreft het aspect zicht is er voor aanvrager een, zij het zeer beperkte, verslechtering te constateren. In de nieuwe situatie wordt men geconfronteerd met woningen met een hoogte van 12 meter waar voorheen bebouwing met een hoogte van 8 meter was toegestaan, voorts zijn uitgaande van een maximale invulling van de nieuwe planologie op kortere afstand (tot op de perceelsgrens) al hoge bijgebouwen toegestaan. In de voorgaande situatie was de bebouwing met gebouwen (en andere bouwwerken) lager. Voorts strekte de bebouwing met gebouwen zich minder ver uit in oostelijke richting (in oostelijke richting was geen bouwvlak aanwezig). Wel was, hoewel de strook zeer smal is, niet met zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten dat in het tussenliggende gebied, achter de woning van aanvrager (buiten het bouwvlak), andere bouwwerken konden worden opgericht met een hoogte van 5 meter, zoals bijvoorbeeld een zich langs de erfgrans uitstreckende fietsenstalling, waarvan al invloed uitging op het zicht van aanvrager.

Van een relevante schaduwwerking zal als gevolg van de noordelijke ligging van de nieuwe bebouwing geen sprake zijn.

Met betrekking tot het aspect gebruik merken wij op dat er in de voorgaande situatie reeds sprake kon zijn van een intensief gebruik, er konden uiteenlopende openbare dienstverlenende instellingen die veel publiek konden trekken in het gebied aanwezig zijn. Als gevolg hiervan kon er sprake zijn van overlast van bijvoorbeeld verkeersbewegingen en van geluiden van mensen aanwezig in het plangebied. Ook een ontsluiting zoals deze thans gerealiseerd wordt op de Wylch behoorde voorheen uitgaande van een maximale planologische invulling al tot de planologische mogelijkheden zodat er voor wat de ontsluiting betreft geen sprake is van een verslechtering.

Het gebruik van het plangebied zal in de nieuwe situatie wel meer permanent zijn, maar tot een relevante toename van hinder zal dit naar ons oordeel niet leiden.

Van de min of meer permanente aanwezigheid van mensen in de woningen zal wel een nadelige invloed uitgaan op de privacy van aanvrager. De privacy zal in verdergaande mate worden aangetast dan waar voorheen sprake van was. Vanuit de nieuwe woningen

met eventuele dakterrassen, balkons en tuinen bestaat zicht in achtertuin en woning van aanvrager.

Hierbij dient wel in de beoordeling te worden betrokken dat er voorheen binnen het plangebied eveneens op circa 14 meter van de woning van aanvrager (recht achter de woning van aanvrager) ook al een gebouw ten dienste van maatschappelijke doeleinden aanwezig kon zijn en de onbebouwde gronden bijvoorbeeld als parkeerterrein of weg gebruikt konden worden, hiervan kon ook al invloed uitgaan op de privacy van aanvrager. Het zicht op het perceel van aanvrager vanuit het gebouw ten dienste van maatschappelijke doeleinden werd overigens al in behoorlijke mate beperkt door een in het tussenliggende gebied planologisch mogelijke 5 meter hoge fietsenstalling.

De ligging/situering van het object van aanvrager zal enigszins in nadelige zin worden beïnvloed. De woning komt nog iets meer ingesloten te liggen (op korte afstand van de perceelsgrens zijn thans hoge bijgebouwen mogelijk en de nieuwe bebouwing is voorts hoger) en het perceel van aanvrager grenst in de nieuwe situatie direct aan het erf van de te realiseren woningen, hetgeen nadelig is voor het object van aanvrager.

6.4 Uitkomst planologische vergelijking

De planologische maatregel heeft voor aanvrager geleid tot een nadeliger positie waaruit op de voet van artikel 6.1 Wro voor vergoeding vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid.

Gronden beroepen H. Kamies, G G de Vries, E C Kaspersma, P E Annema, H van Dijk, W A Joustra

Alle gronden gelden voor alle verzoekers, tenzij anders verwoord.

De gemeente heeft na de hoorzitting op bezwaar nog een nader advies gevraagd aan SAOZ en dit ten grondslag gelegd aan haar besluit. Ten onrechte heeft de gemeente dit nader advies niet voorgelegd aan verzoekers om zich daarover te kunnen uitspreken. Verzoekers zijn daardoor teveel benadeeld in hun bezwaarmogelijkheden.

Ten onrechte heeft de bezwaarcommissie een brief van Lont bv tot onderdeel gemaakt van het procesdossier. Deze brief is pas tijdens de zitting aangevoerd en dat is niet toegestaan omdat dit minimaal 10 dagen voor de zitting had dienen te gebeuren. De gemeente heeft dit standpunt van de bezwaarcommissie ten onrechte overgenomen.

Ten onrechte geeft de bezwaarcommissie in haar advies niet aan dat er in concept door SAOZ een hoger bedrag was geadviseerd dan in het definitieve advies.

Ten onrechte concludeert de bezwaarcommissie dat SAOZ uitgegaan is dat er tot 12 m hoogte tot in de perceelgrens kan worden gebouwd. Dit wordt nergens door SAOZ als zodanig verwoord. En al helemaal niet dat er gebouwen tot 12 m hoogte in de perceelgrens opgericht kunnen worden, hetgeen volgens verzoekers dus wel mogelijk is.

Ten onrechte stelt de bezwaarcommissie dat de hedendaagse praktijk van bestemmingsplannen invloed heeft op de planschade. De conclusie onder 7. bezwaaradvies is dan ook onjuist. Er is door SAOZ volledig uitgegaan van de bouw van twee-onder-een-kap woningen zoals blijkt uit de teksten (2.2 5^e en 6^e alinea) en in de planologische vergelijking (6.3 3^e alinea). Dit wordt uiteraard niet weggepoetst door de tekst in 2.2 5^e alinea te wijzigen. Bovendien is dus de tekst in 2.2 5^e alinea (laatste zin) en 6.3 niet gewijzigd. Bovendien is de bezwaarcommissie niet toegekomen aan het punt van verzoekers (laatste alinea pleitnota) dat er wel sprake zal zijn van een toename van hinder. In haar nader advies geeft SAOZ aan dat in de planologische vergelijking is uitgegaan van 10 woonhuizen. Maar SAOZ is uitgegaan van een specifiekere omschrijving: 5 * 2¹ kap woningen.

Drie andere woningeigenaren, eveneens wonende aan De Bjirk in nagenoeg dezelfde omstandigheden, hebben ook planschade aangevraagd maar later dan verzoekers. Gemeente heeft op 2 april jl besloten tot planschadevergoeding. In het advies komt SAOZ tot de conclusie dat er geen appartementen gebouwd kunnen worden in plaats van 2¹ kap woningen (zie bijlage). Dit is in tegenspraak van het uitgangspunt ten aanzien van verzoekers dat appartementen wel zijn toegestaan en dat hier door SAOZ rekening mee is gehouden.

Conclusie 8 is onterecht. De argumenten van SAOZ en de bezwaarcommissie weerleggen het standpunt van verzoekers niet dat de planschade door de aanleg van een 5 m hoog bouwwerk, geen gebouw zijnde (b.v. open fietsenstalling) meer wordt omdat onder het oude regime er veel meer privacy ontstaat en het uitzicht nauwelijks slechter. Bovendien wordt de

geluidsoverlast minder wat SAOZ niet heeft aangevoerd. Uit de in bezwaar overlegde tekening met zichtlijnen blijkt het bewijs van verzoekers. Subsidiar voeren verzoekers aan dat een 5 m hoge stalling/schutting gelet op de maximale invulling met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten (201107694/1/A2). Meer subsidiar voeren zij aan dat SAOZ reeds rekening had gehouden met bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot 5 m hoogte (2.1 conceptadviezen).

De uitleg van conclusie 9 is onjuist. SAOZ heeft geen uitgebreide analyse gemaakt wat er maximaal gebouwd kan worden gegeven de voorwaarden voor de bouw binnen en buiten het bouwvlak. Ook is er geen berekening gemaakt van de mogelijke bouwmassa. De bezwaarcommissie gaat geheel voorbij aan de door verzoekers aangegeven uitgebreide argumentatie, zowel in het beroepsschrift als in de pleitnota, als wel wat mondeling naar voren is gebracht.

Onterecht heeft de commissie in haar advies niet meegewogen de argumentatie van verzoekers waarom er geen reden is voor een hoger maatschappelijk risico dan 2 %.

Gelet op bovenstaande wordt al hetgeen in bezwaar door verzoekers naar voren is gebracht hier als volledig en integraal ingevoegd.

Steenwijk, 8 mei 2013

Ir. R G van Popta

Beëdigd taxateur / planschade adviseur

uitspraak

Aankomende

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Zittingsplaats Leeuwarden
Afdeling bestuursrecht

zaaknummer: AWB 13/1349

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 5 november 2013 in de zaak tussen

P.E. Annema, te Burgum, eiser,

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tytsjerksteradiel,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 3 september 2012 (het primaire besluit) heeft verweerder aan eiser een vergoeding wegens planschade toegekend ten bedrage van € 300,-.

Bij besluit van 26 maart 2013 heeft verweerder het bezwaar van eiser ongegrond verklaard en het primaire besluit gehandhaafd.

Verweerder heeft op 18 juni 2013 een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 25 september 2013. Eiser is niet verschenen maar heeft zich doen vertegenwoordigen door zijn gemachtigde ir. R.G. van Popta. Derde belanghebbende Lont bv heeft zich doen vertegenwoordigen door de heer R. Hekstra. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door de heer J.D. Slager.

Het onderzoek is ter zitting gesloten.

Feiten en zaaksverloop

Bij de beoordeling van het onderhavige beroep neemt de rechtbank de volgende feiten als vaststaand aan.

Eiser is sinds 13 december 1977 eigenaar van de woning en het perceel De Bjirk 8 te Burgum.

Op 19 oktober 2006 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Burgum Oost 2005" vastgesteld. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 20 maart 2007 en onherroepelijk geworden op 25 mei 2007. De gronden ten noorden van de woning van eiser hadden hierin de bestemming "maatschappelijke doeleinden 1". De gronden waren bestemd voor gebouwen ten dienste van openbare dienstverlenende instellingen. De bebouwing mocht een goot- en bouwhoogte krijgen van 8 meter. De hoogte van terrein- en erfafscheidingen mocht ten hoogste 2 meter bedragen. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mocht ten hoogste 5 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van masten, niet zijden antennemasten, en palen ten hoogste 10 meter mocht bedragen. De maximale hoogte van antennemasten was 15 meter.

Het bestemmingsplan kent in lid 5 een wijzigingsbevoegdheid, in die zin dat de bestemming "maatschappelijke doeleinden 1" kan worden gewijzigd in de bestemming "woondoeleinden W(b) 1- W(b)6" en/of "tuin" en "woongebouw".

Op 22 juni 2012 heeft de gemeenteraad het wijzigingsplan "Burgum, Oppedijk van Veenweg 42" vastgesteld. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden en in werking getreden op 29 december 2010. Voor het meest noordelijke deel van het gebied vigeert de bestemming "woongebouw". De goot- en bouwhoogte mag maximaal 15 meter bedragen. Voor de bijbehorende gebouwen en overkappingen geldt dat de goothoogte van een gebouw ten hoogste 3 meter mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 6 meter.

De gronden grenzend aan het perceel van eiser hebben thans de bestemming "woondoeleinden W(b)3". Deze gronden zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van het wonen. Het aantal woningen zal per bouwvlak ten hoogste 10 bedragen. De goot- en bouwhoogte mag maximaal 12 meter bedragen. De goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen buiten een bouwvlak mag ten hoogste 12 meter bedragen. De goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw buiten een bouwvlak mag ten hoogste 3 respectievelijk 6 meter bedragen. De bouwhoogte van overkappingen mag maximaal 3 meter hoog zijn. Voor beide gebieden geldt dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2 meter mag bedragen. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag ten hoogste 5 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van masten, niet zijden antennemasten, en palen ten hoogste 10 meter mogen bedragen. De maximale hoogte van antennemasten is 15 meter.

Bij brief van 9 september 2011 heeft eiser een verzoek om toekenning van planschade bij verweerder ingediend in verband met de vaststelling van het wijzigingsplan.

Verweerder heeft het verzoek ter advisering voorgelegd aan de Stichting adviesbureau onroerende zaken (SAOZ).

In februari 2012 heeft de SAOZ conceptadviezen aan partijen gezonden. Deze hebben hierop gereageerd, waarna de SAOZ in juli 2012 een definitief advies heeft uitgebracht. De SAOZ heeft verweerder geadviseerd aan eiser een planschadevergoeding van € 300,- toe te kennen.

In het primaire besluit van 3 september 2012 heeft verweerder, met overneming van het advies besloten aan eiser een planschadevergoeding van € 300,- toe te kennen, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 17 september 2011.

Eiser heeft hiertegen bij brief van 17 september 2012 bezwaar gemaakt. Eiser heeft het bezwaar toegelicht op de hoorzitting van de commissie bezwaarschriften van de gemeente Tytsjerksteradiel (de Commissie) van 7 november 2012.

De Commissie heeft bij schrijven van 5 december 2012 verweerder geadviseerd het bezwaar ongegrond te verklaren.

Op verzoek van verweerder heeft SAOZ bij schrijven van 4 maart 2013 een (nader) advies uitgebracht inzake het "normaal maatschappelijk risico".

Bij besluit van 26 maart 2013 heeft verweerder het bezwaar van eiser ongegrond verklaard en het primaire besluit gehandhaafd.

Standpunten van partijen

Eiser is allereerst van mening dat hij in zijn processuele belangen is geschaad door het feit dat verweerder het advies van SAOZ van 4 maart 2013 ten grondslag heeft gelegd aan zijn besluit, zonder eiser de mogelijkheid te geven zich daarover uit te laten. Eiser is tevens van mening dat de brief van Lont bv (belanghebbende) die tijdens de hoorzitting aan de Commissie is overgelegd, ten onrechte is meegenomen in de besluitvorming. De brief is immers buiten de 10 dagen termijn overgelegd. De bezwaarcommissie heeft ten onrechte niet genoemd dat de SAOZ in het conceptadvies tot een hogere planschade heeft geadviseerd dan in de definitieve versie. In haar advies is SAOZ uitgegaan van de bouw van 2000 woningen, terwijl planologisch 10 woonhuizen zijn toegestaan. De Commissie is voorts niet ingegaan op het standpunt van eiser tijdens de hoorzitting, namelijk dat waar mensen permanent wonen, er wel degelijk een toename zal zijn van hinder. Ook heeft SAOZ in een later afgegeven advies geconcludeerd dat er geen appartementen gebouwd kunnen worden, terwijl in het thans voorliggende advies is gesteld dat er wel appartementen gebouwd kunnen worden. De stelling dat onder het oude regime een 5 meter hoog bouwwerk gebouwd kon worden, bijvoorbeeld een fietsstalling, leidt volgens eiser tot meer planschade. Immers, er was in de oude situatie meer privacy, nauwelijks minder uitzicht en minder geluidsoverlast. Subsidiair voert eiser ten aanzien van deze stelling aan dat een 5 meter hoge fietsstalling met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten. Meer subsidiair voert eiser aan dat SAOZ dit al in haar conceptadvies had meegenomen (2.1 conceptadvies). Eiser is het niet eens met conclusie van de Commissie dat SAOZ is uitgegaan van een juiste bouwmassa.

Verweerder geeft aan dat eiser ter zitting van de Commissie geen bezwaren heeft geuit tegen acceptatie van het stuk van Lont bv. Op grond van het standpunt van Lont bv. is SAOZ gevraagd het normaal maatschappelijk risico te motiveren. Het nadere advies is niet voorgelegd aan eiser omdat het een uitwerking van een eerder advies betreft. Bovendien heeft het materieel geen invloed gehad op de geadviseerde schadebedragen. Verweerder stelt zich op het standpunt dat eiser niet (teveel) is benadeeld in zijn bezwaarmogelijkheden. Mocht de rechtbank daar anders over oordelen, verzoekt verweerder toepassing te geven aan artikel 6:22 Algemene wet bestuursrecht (Awb). Verweerder stelt zich voorts op het standpunt dat er geen concrete aanknopingspunten zijn om te twijfelen aan de juistheid van het SAOZ-advies.

Juridisch kader

Op grond van artikel 7:9 Algemene wet bestuursrecht (Awb) worden feiten of omstandigheden die na het horen aan het bestuursorgaan bekend worden en voor de te nemen beslissing van aanmerkelijk belang kunnen zijn, aan de belanghebbende meegedeeld en worden zij in de gelegenheid gesteld daarover te worden gehoord.

Ingevolge artikel 6.1, eerste lid, van de Wet 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.

Overwegingen

Naar het oordeel van de rechtbank heeft eiser terecht gesteld dat het SAOZ-rapport van 11 januari 2013 aan hem voorgelegd had moeten worden, voordat verweerder op het bezwaar kon beslissen. Het advies betreft uitleg en toepassing van het maatschappelijk risico, dat van belang had kunnen zijn voor de hoogte van eisers planschadevergoeding. Gelet op artikel 7:9 Awb had verweerder het advies aan eiser moeten meedelen en hem in de gelegenheid moeten stellen daarover te worden gehoord.

Gelet op het voorgaande is de rechtbank van oordeel dat eiser ten onrechte niet in de gelegenheid is gesteld om op het aanvullend advies van SAOZ te reageren. Het bestreden besluit is genomen in strijd met artikel 7:9 van de Awb en komt voor vernietiging in aanmerking.

Nu het advies geen invloed heeft gehad op het bestreden besluit en eiser in de beroepsfase op het advies heeft kunnen reageren, ziet de rechtbank aanleiding uit een oogpunt van finale geschilbeslechting te onderzoeken of grond bestaat met toepassing van artikel 8:72, derde lid, van de Awb de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit in stand te laten.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRS) (onder meer de uitspraak van 5 september 2012, LJN: BX6493) volgt dat bij 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.

De rechtbank overweegt dat tussen partijen niet in geschil is dat de planologische wijzigingen een nadelige invloed hebben op de waarde van het perceel van eiser. Partijen verschillen echter van mening over de hoogte van de waardevermindering.

Het college heeft aan de toekenning van de tegemoetkomingen in planschade ten grondslag gelegd het advies van de SAOZ van juli 2012. De SAOZ heeft geconcludeerd dat het zicht van de aanvragers op en over de gronden van het plangebied in planologische zin beperkt is verslechterd. Men wordt in de nieuwe situatie geconfronteerd met woningen met een hoogte van 12 meter op korte afstand achter de woning, voorts zijn ook hoge bijgebouwen toegestaan. Zij heeft voorts geconcludeerd dat de situeringswaarde van de woningen van aanvragers nadelig wordt beïnvloed. Ook heeft het nieuwe plan geleid tot een aantasting van de privacy, nu vanuit de nieuwe woningen zicht op de achtertuin en woning van aanvragers bestaat. Aangezien onder de oude situatie al sprake kon zijn van intensief gebruik, is de SAOZ van mening dat er geen toename is van hinder. Dat het gebruik nu een meer permanent karakter heeft, zal niet tot een relevante toename van hinder leiden.

De rechtbank overweegt dat de door verweerder ingeschakelde SAOZ is aan te merken als een onafhankelijke deskundige op het gebied van planschade. Deze adviseur kwalificeert het planologisch nadeel voor eiser en adviseert een planschadevergoeding van € 300,-.

Eiser is het niet eens met de conclusie van de adviseur. Allereerst heeft eiser gronden geformuleerd ten aanzien van de maximale invulling van het oude plan.

Voor wat betreft de gronden die zich richten tegen de fietsenstalling en het waardeverminderend effect daarvan, overweegt de rechtbank het volgende. In het conceptadvies van SAOZ is aangegeven dat SAOZ bouwwerken, geen gebouw zijnde, heeft meegenomen in de planologische vergelijking. Dit laat echter onverlet dat de SAOZ, zoals uit het definitieve advies van juli 2012 blijkt, zich daarbij niet heeft gerealiseerd dat dit ook een fietsenstalling van 5 meter hoogte zou kunnen inhouden. Het standpunt van de SAOZ dat een fietsenstalling van 5 meter hoog reeds een nadelige invloed op de waarde van eisers object zou hebben gehad, is, met de overweging dat deze uitzichtbelemmerend en privacybelemmerend zou zijn geweest, naar het oordeel van de rechtbank voldoende beargumenteerd en concludent, zodat verweerder daar in redelijkheid op af heeft mogen gaan.

Voor wat betreft de maximale invulling van het nieuwe plan, overweegt de rechtbank als volgt.

Eiser kan niet worden gevolgd in zijn stelling dat verweerder bouwpercelen had moeten intekenen om de maximale invulling van het plan te kunnen geven. Naar het oordeel van de rechtbank brengt een redelijke uitleg van het bestemmingsplan mee dat het bouwen buiten het bouwvlak in samenhang gezien wordt met het aantal woningen dat per bouwvlak is toegestaan. Het aantal woonhuizen per bouwvlak is ten hoogste 10, zodat daarvan uit dient te worden gegaan. De gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak zullen dan per bouwperceel ten hoogste 40% van de oppervlakte van het erf met een maximum van 100m² mogen bedragen. De grief faalt derhalve.

Eiser heeft gesteld dat SAOZ ten onrechte geen rekening heeft gehouden met het onderscheid tussen woningen en woonhuizen. Eiser is van mening dat verweerder op grond van het nieuwe plan woonhuizen zou kunnen laten bouwen, in plaats van de 20 woningen waarvan SAOZ is uitgegaan. Blijkens de begripsbepalingen dient onder woonhuis te worden verstaan: een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Onder woning wordt een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden c.q. een daarmee gelijk te stellen samenhangende groep van personen, verstaan.

Met eiser is de rechtbank van oordeel dat nu het bestemmingsplan 10 woonhuizen toelaat per bouwvlak, dit kan betekenen dat een dergelijk gebouw meerdere woningen/bewoners kan omvatten dan de 20 woningen waar de SAOZ en verweerder van zijn uitgegaan. Naar het oordeel van de rechtbank kan dit planologisch nadeliger voor eiser uitpakken. Nu verweerder hier ten onrechte geen rekening mee heeft gehouden is het beroep ook hierom gegrond en kunnen de rechtsgevolgen niet in stand blijven. Ter finale beslechting van het geschil bepaalt de rechtbank de planschade van eiser op € 2.300,-.

Voor wat betreft de maximering van het woongebouw en de bijgebouwen het volgende. De rechtbank is van oordeel dat het advies van SAOZ en het besluit van verweerder op een juiste wijze de maximale bebouwingsmogelijkheden heeft benoemd en daarbij in de advisering ook vanuit is gegaan. De stelling dat SAOZ het maximaal aantal woningen in het woongebouw had moeten benoemen, wordt door de rechtbank niet gedeeld. Uit het advies blijkt dat er sprake is van de maximaal toegestane hoeveelheid woonlagen, namelijk 5. Uit de rapportage blijkt dat SAOZ rekening heeft gehouden met de bouw van 20 appartementen, dus 4 appartementen per woonlaag. Nu eiser niet heeft gesteld dat het aantal appartementen

wezenlijk zou kunnen afwijken van waar SAOZ rekening mee heeft gehouden en wat het effect hiervan op zijn object zou zijn, is de rechtbank van oordeel dat deze stelling als onvoldoende onderbouwd terzijde moet worden geschoven. De rechtbank voegt hier nog aan toe dat blijkens de rapportage van SAOZ de effecten van het woongebouw op het object van eiser sowieso gering zijn. Zo kan er bijvoorbeeld vanuit de appartementen niet in de tuin of in de woning van eiser worden gekeken.

Ten aanzien van eisers stelling dat bij de berekening van het normaal maatschappelijk risico niet uit moet worden gegaan van de waarde op de peildatum maar per aankoopdatum van de woning, verwijst de rechtbank naar artikel 6.2, tweede lid, onder b van de Wro. Hierin is geregeld dat de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade als uitgangspunt moet worden genomen. Ook overigens is de rechtbank van oordeel dat ter zake van de vaststelling van het normaal maatschappelijk risico verweerder dit op juiste wijze heeft gedaan.

Gezien het vorenstaande, is het beroep gegrond en dient het bestreden besluit wegens strijd met artikel 7:9 Awb te worden vernietigd.

Omdat de onderhavige zaak en de zaken met nrs. Awb 13/1345, 13/1346, 13/1347, 13/1348 en 13/1350, die eveneens op de zitting van 25 september 2013 zijn behandeld, naar het oordeel van de rechtbank als samenhangende zaken als bedoeld in artikel 3 van het Besluit proceskosten bestuursrecht moeten worden aangemerkt, en verweerder in de zaak Awb 13/1345 in verband met de behandeling van het beroep tot vergoeding van de proceskosten is veroordeeld, bestaat in deze zaak geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het bestreden besluit van 26 maart 2013;
- bepaalt dat verweerder aan planschade een bedrag van € 2.300,- aan eiser dient te vergoeden, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 17 september 2011;
- bepaalt dat verweerder het griffierecht van € 160,- aan eiser vergoedt.

Deze uitspraak is gedaan door mr. E.M. Visser, rechter, in aanwezigheid van mr. A.M. Veenstra, griffier.

De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 5 november 2013.

griffier

rechter

Afschrift verzonden aan partijen op:

5 NOV 2013

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.

Gronden Hoger Beroep planschadeverzoeken

H. Kamies, G G de Vries, E C Kaspersma, P E Annema, H van Dijk en W A Joustra

Tenzij anders aangegeven gelden de gronden voor alle verzoekers.

1. Ten onrechte komt de Rechtbank tot de conclusie dat oprichting van een 5 m hoog bouwwerk, geen gebouw zijnde, tot minder planschade leidt. Bovendien geeft de Rechtbank ten onrechte aan dat er sprake is van privacy-belemmering, terwijl dit privacy-bevorderend zou moeten zijn. Voor mijn argumentatie verwijs ik naar hetgeen in beroep en bezwaar hierover door mij is aangegeven.
2. Ten onrechte concludeert de Rechtbank dat voor het bepalen van de maximale invulling onder het nieuwe regime geen bouwpercelen hoeven te worden ingetekend. Zoals de Rechtbank ook zelf aangeeft is de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak 40 % van de erfoppervlakte met een maximum van 100 m². Of die 100 m² gehaald wordt is afhankelijk van de grootte van het bouwperceel.
3. Ten onrechte concludeert de Rechtbank dat voor de maximale invulling uitgegaan moet worden van 10 woonhuizen. Mijn standpunt is dat de maximale invulling ontstaat wanneer er twee woonhuizen (half-vrijstaand type) worden gebouwd met ieder vijf woningen in vier bouwlagen. Daarbij een zodanige situering kiezend die per verzoeker de maximale invulling geeft. Hiertoe verwijs ik naar hetgeen ik in beroep heb overlegd.
4. De Rechtbank is ten onrechte niet toegekomen aan het standpunt van verzoekers dat SAOZ is haar rapportage uitgaat van 100 m² gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak maar dan voor het gehele gebied buiten het bouwvlak met bestemming “W(b)3-woondoeleinden”.
5. Terecht concludeert de Rechtbank dat het verschil tussen woning en woonhuis planologisch nadeliger uitpakt voor verzoekers dan waar SAOZ vanuit is gegaan. Maar het standpunt van de Rechtbank dat dit slechts € 2.000 verhoging van de planschade geeft, kan ik niet volgen. De volledige vernietiging van de privacy van verzoekers, alsmede de drastische vermindering van de situeringswaarde betekenen een veel grotere planschade, die per verzoeker meer gedifferentieerd zal moeten worden. Verder verwijs ik naar ik hierover in beroep heb aangevoerd.
6. De Rechtbank is ten onrechte niet toegekomen aan het standpunt van verzoekers dat veel meer woningen gebouwd kunnen worden op het gedeelte met bestemming “Woongebouw”. Hiertoe verwijs ik naar hetgeen ik in beroep heb aangevoerd.
7. Inzake het Normaal Maatschappelijk Risico boven 2 % komt de Rechtbank tot de onjuiste conclusie dat deze bepaald wordt naar de omstandigheden direct voor de peildatum en dat verweerder deze vaststelling juist heeft uitgevoerd. Verder verwijs ik naar mijn opmerkingen in beroep.
8. Ten onrechte concludeert de Rechtbank dat voor het bepalen van de deskundigenvergoeding alleen de kosten van één verzoeker (W A Joustra) voor vergoeding in aanmerking komen. De zaken zijn weliswaar samenhangend maar toch betekent dit niet dat de verschillen in behandeling verwaarloosbaar zijn. Er kan gesproken worden van twee categorieën: Buiten (nr. 2, 4 en 20) en binnen (6, 8, 14). Zodat er sprake zou moeten zijn van vergoeding van dubbele proceskosten (€ 2832).
9. De Rechtbank is ten onrechte niet toegekomen aan het standpunt van verzoekers dat de kosten in bezwaar dienen te worden vergoed omdat het besluit op bezwaar is vernietigd.

201311106/1/A1.

Datum uitspraak: 17 september 2014

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep en het incidenteel hoger beroep van:

1. [appellant sub 1], wonend te Burgum, gemeente Tytsjerksteradiel, respectievelijk,
2. het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel,

tegen de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 5 november 2013 in zaak nr. 13/1345 in het geding tussen:

[appellant sub 1]

en

het college.

Procesverloop

Bij besluit van 3 september 2012 heeft het college [appellant sub 1] een bedrag van € 4.100,00, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 9 augustus 2011 tot de dag van uitbetaling en met het drempelbedrag, ter tegemoetkoming in planschade toegekend.

Bij besluit van 26 maart 2013 heeft het college het door [appellant sub 1] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard, onder aanvulling van de motivering daarvan.

Bij uitspraak van 5 november 2013 heeft de rechtbank het door [appellant sub 1] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, dat besluit vernietigd en bepaald dat het college aan planschade een bedrag van € 6.100,00 aan [appellant sub 1] dient te vergoeden, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 9 augustus 2011. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant sub 1] hoger beroep ingesteld. Het college heeft incidenteel hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant sub 1] heeft een zienswijze ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 10 juli 2014, waar het college, vertegenwoordigd door mr. D. Meloni, werkzaam bij de gemeente, is verschenen.

Overwegingen

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

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, voor zover thans van belang, 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 het planologisch regime na de wijziging, waarvan gesteld wordt dat deze planschade heeft veroorzaakt, te worden vergeleken met het oude planologisch regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat maximaal op grond van het oude planologisch 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. Op 1 mei 2001 heeft [appellant sub 1] de woning aan [locatie 1] te Burgum (hierna: de woning) gekocht. Onder het bestemmingsplan "Burgum Oost 2005" (hierna: het bestemmingsplan) waren de gronden ten noorden van de woning voor "Maatschappelijke doeleinden 1" bestemd. Op 22 juni 2010 heeft de raad van de gemeente Tytsjerksteradiel het wijzigingsplan "Burgum, Oppedijk van Veenweg 42" (hierna: het wijzigingsplan) vastgesteld, welk plan op 29 december 2010 in werking is getreden (hierna: de peildatum). Ingevolge het wijzigingsplan rusten op de betreffende gronden de bestemmingen "Woongebouw (WGB)", "Tuin" en "Woondoeleinden W(b) 3".

4. Bij aanvraagformulier van 8 augustus 2011 heeft [appellant sub 1] het college verzocht om een tegemoetkoming in planschade. Aan de aanvraag heeft hij ten grondslag gelegd dat het wijzigingsplan de bouwmogelijkheden vergroot en bovendien de bouw van woningen mogelijk maakt op het perceel achter de woning en de daaraan grenzende percelen (hierna: het plangebied). Dit heeft de waarde van de woning verminderd door verlies van privacy,

geluidsoverlast, aantasting van de bezonning en vermindering van de situeringswaarde, aldus [appellant sub 1].

5. Het college heeft het verzoek ter advisering voorgelegd aan Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: de SAOZ).

In een conceptadvies van januari 2012 (hierna: het conceptadvies) heeft de SAOZ uiteengezet dat de planologische verandering ertoe leidt dat [appellant sub 1] in een nadeliger positie is komen te verkeren. Daartoe heeft zij van belang geacht dat het zicht vanuit de woning door de bouw van woningen op een afstand van ongeveer 17 m nagenoeg recht achter de woning met een hoogte van 12 m, waar voorheen bebouwing op een afstand van 15 m met een hoogte van 8 m was toegestaan die zich minder ver in westelijke richting uitstrekte, verslechtert. Daarbij is in aanmerking genomen dat in de nieuwe planologische situatie hoge (bij)gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak tot de perceelgrens zijn toegestaan. Voorts heeft de SAOZ in dat advies opgemerkt dat relevante schaduwwerking gezien de noordelijke ligging van de nieuwe bebouwing niet aan de orde is. Ten aanzien van het aspect gebruik is in het conceptadvies opgemerkt dat in de voorgaande situatie reeds intensief gebruik mogelijk was, nu er uiteenlopende openbare dienstverlenende instellingen in het plangebied aanwezig konden zijn die veel publiek konden trekken, zoals het voorheen ter plaatse gevestigde politiebureau, met verkeersbewegingen en geluiden van mensen als gevolg. Het gebruik van het plangebied zal in de nieuwe situatie meer permanent zijn, maar niet tot een relevante toename van hinder leiden, aldus het conceptadvies. Wel zal volgens de SAOZ van de mogelijk permanente aanwezigheid van mensen in de woningen en het verder weg gelegen woongebouw een nadelige invloed uitgaan op de privacy van [appellant sub 1], nu vanuit de woningen met eventuele dakterrassen, balkons en tuinen en het op grotere afstand gelegen, vijf lagen hoge appartementengebouw en de bijbehorende balkons, zicht bestaat in de achtertuin en de woning van [appellant sub 1]. Daarbij neemt de SAOZ wel in aanmerking dat voorheen op 15 m afstand van de woning een gebouw ten dienste van maatschappelijke doeleinden aanwezig kon zijn en de onbebouwde gronden als parkeerterrein of weg gebruikt konden worden, hetgeen eveneens van invloed was op de privacy van [appellant sub 1]. Ten aanzien van de situering van de woning merkt de SAOZ op dat deze in nadelige zin wordt beïnvloed omdat de woning meer ingesloten komt te liggen en het perceel van [appellant sub 1] grenst aan het erf van de te realiseren woningen. Volgens de SAOZ heeft de planologische verandering ertoe geleid dat de waarde van de woning ten tijde van de peildatum van € 195.000,00 naar € 185.000,00 is gedaald. Na aftrek van het forfaitair normaal maatschappelijk risico, bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro, ondervindt [appellant sub 1] een nadeel ten bedrage van € 6.100,00, aldus de SAOZ.

In reactie op dit conceptadvies heeft Lont B.V., projectontwikkelaar van het plangebied, een deskundigenrapport van het Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur van 27 maart 2012 (hierna: het deskundigenrapport) overgelegd. In dat deskundigenrapport is uiteengezet dat het schadebedrag te hoog is vastgesteld als gevolg van het niet maximaal invullen van de oude

planologische mogelijkheden, bijvoorbeeld de bebouwingmogelijkheden op tussenliggende gronden.

In het definitieve advies van juli 2012 (hierna: het advies) heeft de SAOZ de invloed van de nieuwe situatie op het zicht als beperkt aangemerkt. Daarbij heeft zij, in aanvulling op het conceptadvies, van belang geacht dat niet met een zekere grenzende waarschijnlijkheid is uitgesloten dat andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van 5 m, zoals een zich langs de erfgrans strekkende fietsenstalling, in de oude situatie konden worden opgericht, waarvan al invloed uitging op het zicht van [appellant sub 1]. Die mogelijkheid leidt er in verband met het aspect privacy tevens toe dat het zicht op het perceel van [appellant sub 1] vanuit het gebouw in de oude situatie, al werd beperkt. Voorts heeft de SAOZ haar advies in die zin aangepast, dat zij bij de beoordeling van de invloed van de nieuwe situatie op de privacy niet langer uitgaat van inkijk vanuit het woongebouw, nu dit, gelet op de tussenliggende hoge bebouwing op korte afstand van de perceelgrens, niet mogelijk is. De gewijzigde opvattingen ten aanzien van de aspecten zicht en privacy hebben ertoe geleid dat de SAOZ heeft geadviseerd de tegemoetkoming met € 2.000,00 naar beneden bij te stellen tot € 4.100,00.

Het college heeft het advies aan het besluit van 3 september 2012 ten grondslag gelegd.

6. Naar aanleiding van het tijdens de hoorzitting in bezwaar door Lont B.V. ingenomen standpunt dat het besluit van 3 september 2012 voor wat betreft het normaal maatschappelijk risico onvoldoende is gemotiveerd, heeft het college opnieuw advies gevraagd aan de SAOZ. In een aanvullend advies van 4 maart 2013 (hierna: het aanvullende advies) heeft de SAOZ uiteengezet dat de op grond van artikel 6.2, eerste lid, van de Wro te hanteren korting op het schadebedrag wegens het normale maatschappelijke risico naar redelijkheid en billijkheid op minder dan 25% gesteld zou moeten worden. De exacte hoogte van die korting kan echter in het midden worden gelaten, aldus de SAOZ, nu de aftrek van 2% van de waarde van de getroffen onroerende zaak die op grond van artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van die wet in ieder geval als normaal maatschappelijk risico op de uit te keren tegemoetkoming in mindering dient te worden gebracht, groter is dan een korting van 25% op het schadebedrag. Daarmee is volgens de SAOZ genoegzaam aangetoond dat de geadviseerde tegemoetkoming in de planschade met inachtneming van het normaal maatschappelijk risico niet op een te hoog bedrag is vastgesteld.

Bij besluit van 26 maart 2013 heeft het college het besluit van 3 september 2012, onder verwijzing naar het advies en het aanvullende advies, in stand gelaten.

7. De rechtbank heeft het besluit van 26 maart 2013 vernietigd omdat het college in strijd met artikel 7:9 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) het daaraan mede ten grondslag gelegde aanvullende advies niet aan [appellant sub 1] heeft voorgelegd. Voorts is de rechtbank tot het oordeel gekomen dat de rechtsgevolgen van dat besluit niet in stand

kunnen blijven en heeft zij, zelf voorzien, bepaald dat het college aan planschade een bedrag van € 6.100,00 aan [appellant sub 1] dient te vergoeden.

Het hoger beroep van [appellant sub 1]

8. Het betoog van [appellant sub 1] dat de rechtbank zijn grond dat binnen de bestemming "Woongebouw" meer woningen kunnen worden gebouwd dan waar het college, onder verwijzing naar het advies van de SOAZ, van uit is gegaan ten onrechte onbesproken heeft gelaten, mist feitelijke grondslag. De rechtbank heeft in dit verband overwogen dat uit het advies volgt dat de SAOZ rekening heeft gehouden met de bouw van 20 appartementen over vijf bouwlagen en dat, nu [appellant sub 1] niet heeft gesteld dat het aantal appartementen daar wezenlijk van zou kunnen afwijken en wat het effect hiervan zou zijn op zijn woning, geen aanleiding bestaat voor het oordeel dat de SAOZ in dit verband niet van de maximale invulling van het nieuwe planologische regime is uitgegaan.

9. [appellant sub 1] betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het college, met het aan zijn besluit ten grondslag gelegde advies van de SAOZ, voldoende heeft onderbouwd dat de planologische mogelijkheid van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, van 5 m hoog onder de oude situatie tot minder planschade leidt dan de SAOZ in het conceptadvies had geadviseerd. Voor zover de rechtbank in dit verband heeft overwogen dat een dergelijk bouwwerk, te weten een fietsenstalling, privacy-belemmerend zou zijn geweest, betoogt [appellant sub 1] dat deze de privacy juist had bevorderd.

9.1. De rechtbank is terecht tot het oordeel gekomen dat de SAOZ in haar advies inzichtelijk heeft gemaakt wat de invloed van de fietsenstalling zou zijn geweest op de aspecten zicht en privacy in de oude situatie. Daarbij gaat de SAOZ er kort gezegd, evenals [appellant sub 1], van uit dat de fietsenstalling enerzijds het zicht al aantastte en anderzijds de privacy beschermde. De omstandigheid dat de rechtbank in de aangevallen uitspraak ten onrechte heeft overwogen dat de fietsenstalling privacy-belemmerend zou zijn geweest, kan derhalve niet tot het oordeel leiden dat het advies op dit punt onjuist is. Voorts heeft de SAOZ haar advies ten aanzien van het aspect privacy aangepast vanwege de constatering dat inkijk vanuit het woongebouw in de nieuwe situatie, gelet op de tussenliggende hoge bebouwing op korte afstand van de perceelgrens, niet mogelijk is. Gezien deze motivering, heeft de rechtbank terecht geen grond gezien voor het oordeel dat het college, met het aan zijn besluit ten grondslag gelegde advies, niet of onvoldoende inzichtelijk heeft gemaakt op grond waarvan het de tegemoetkoming ten opzichte van het in het conceptadvies geadviseerde bedrag naar beneden heeft bijgesteld.

Het betoog faalt.

10. [appellant sub 1] betoogt voorts dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het college voor het bepalen van de maximale invulling van het nieuwe planologische regime niet

gehouden was om op de verbeelding bouwpercelen in te tekenen. Daartoe voert hij aan dat ingevolge artikel 4.2.2, aanhef en onder d, van de planregels van het wijzigingsplan de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak per bouwperceel ten hoogste 40% van de oppervlakte van het erf zal bedragen met een maximum van 100 m², zodat het antwoord op de vraag of 100 m² mag worden bebouwd afhankelijk is van de grootte van het bouwperceel. Bovendien heeft de rechtbank niet onderkend dat het college, onder verwijzing naar het door de SAOZ opgestelde advies, ten onrechte is uitgegaan van maximaal 100 m² voor het gehele gebied met de bestemming "Woondoeleinden W(b) 3", terwijl dit de maximale oppervlaktemaat is per bouwperceel, aldus [appellant sub 1].

10.1. Zoals hiervoor onder 2 is overwogen, dient voor de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade de maximale invulling van de planologische mogelijkheden als uitgangspunt te worden genomen.

De SAOZ heeft in haar advies volstaan met een beknopte weergave van de planregels van het wijzigingsplan. Zo heeft zij slechts vermeld dat buiten het bouwvlak onder de nieuwe planologische situatie ten aanzien van bijbehorende gebouwen en overkappingen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² mag bedragen. Uit het advies kan, anders dan [appellant sub 1] betoogt, niet worden afgeleid dat de SAOZ als gevolg van deze beknopte weergave, in afwijking van artikel 4.2.2, aanhef en onder d, van de planregels van het wijzigingsplan, waarbij het gaat om de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak per bouwperceel, is uitgegaan van maximaal 100 m² voor de totale ruimte binnen het plangebied met de bestemming "Woondoeleinden W(b) 3", voor zover dat is gelegen buiten het bouwvlak. De rechtbank heeft in het betoog van [appellant sub 1] in zoverre geen aanleiding hoeven zien voor het oordeel dat het college, onder verwijzing naar dat advies, niet van de juiste maximale invulling van de planologische mogelijkheden van het wijzigingsplan is uitgegaan.

De door [appellant sub 1] gestelde omstandigheid dat zonder ingetekende bouwpercelen niet kan worden vastgesteld of de maximaal toegestane oppervlakte van 100 m² op een perceel mag worden bebouwd, kan evenmin leiden tot het oordeel dat het college een onjuiste voorstelling heeft gehad van de maximale mogelijkheden in de nieuwe situatie. Hoe groot een bouwperceel binnen de bestemming "Woondoeleinden W(b) 3" ook is, het mag ingevolge artikel 4.2.2, aanhef en onder d, van de planregels niet voor meer dan 100 m² met gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak worden bebouwd. Gelet daarop doet voor het bepalen van de maximale mogelijkheden van het wijzigingsplan ten aanzien van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak de omvang van het perceel niet ter zake. De rechtbank heeft daarom terecht overwogen dat het betoog van [appellant sub 1] niet noopt tot het oordeel dat het college in het kader van de voorbereiding en het besluit op de aanvraag van [appellant sub 1] gehouden was bouwpercelen op de verbeelding in te tekenen.

Het betoog faalt.

11. [appellant sub 1] betoogt verder dat de rechtbank ten onrechte niet heeft onderkend dat het college, onder verwijzing naar het advies van de SAOZ, geen rekening heeft gehouden met de voor hem nadeliger situatie waarin twee woonhuizen worden gebouwd, met elk vier bouwlagen en vijf woningen, gesitueerd in het verlengde van zijn woning.

11.1. De SAOZ is in het advies ten aanzien van de woonhuizen uitgegaan van de maximale bebouwingsmogelijkheden die het wijzigingsplan biedt. De Afdeling stelt vast dat uit de in het wijzigingsplan opgenomen bebouwingsvoorschriften volgt dat het aantal te realiseren woningen in de woonhuizen op die bebouwingsmogelijkheden niet van invloed is. Voorts is de SAOZ in het advies uitgegaan van een nadelige invloed op de privacy van [appellant sub 1] als gevolg van de min of meer permanente aanwezigheid van mensen in de woonhuizen, met eventuele dakterrassen, balkons en tuinen. Onder deze omstandigheden, wordt [appellant sub 1] niet gevolgd in zijn betoog dat de realisering van tien woningen in twee woonhuizen in het verlengde van zijn woning, zou dit al mogelijk zijn, tot een nadeliger situatie zou leiden dan tien woningen in vijf twee-onder-een-kap woonhuizen verspreid over het bouwvlak, waarvan er twee zijn voorzien in het verlengde van zijn woning, waarmee de SAOZ in het advies rekening heeft gehouden. In het betoog is daarom geen aanleiding gelegen voor het oordeel dat de rechtbank heeft miskend dat het college het advies niet aan zijn besluit van 26 maart 2013 ten grondslag mocht leggen.

Het betoog faalt.

12. [appellant sub 1] betoogt voorts dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat voor de berekening van het normale maatschappelijke risico dient te worden uitgegaan van de omstandigheden direct voor de peildatum en dat het college deze berekening, onder verwijzing naar het advies van de SAOZ, juist heeft uitgevoerd. In dit verband verwijst hij naar zijn beroepschrift.

12.1. Het betoog is een herhaling van hetgeen [appellant sub 1] in dit verband in beroep bij de rechtbank heeft aangevoerd. De rechtbank is hierop in de overwegingen van de aangevallen uitspraak ingegaan. In hoger beroep heeft [appellant sub 1] geen redenen aangevoerd waarom de weerlegging van de desbetreffende grond in de aangevallen uitspraak onjuist, dan wel onvolledig zou zijn. Er bestaat derhalve ook in zoverre geen aanleiding voor vernietiging van de aangevallen uitspraak.

13. [appellant sub 1] betoogt verder dat de rechtbank ten onrechte slechts in één van de zes samenhangende zaken het college heeft veroordeeld tot een vergoeding van de in verband met de behandeling van de beroepen opgekomen proceskosten. Daartoe voert hij aan dat tussen de zaken verschillen bestaan, in welk verband hij onderscheid maakt tussen de woningen gesitueerd in het midden van de straat, nrs. [3 locaties], en die gesitueerd aan de buitenzijden,

nrs. [2 locaties] en [locatie 1]. Voor beide categorieën is een proceskostenvergoeding op zijn plaats, aldus [appellant sub 1].

13.1. Ingevolge artikel 3, eerste lid, van het Besluit proceskosten bestuursrecht worden samenhangende zaken voor de toepassing van artikel 2, eerste lid, onder a, beschouwd als één zaak. In het tweede lid is bepaald dat samenhangende zaken zijn: gelijktijdig of nagenoeg gelijktijdig door een of meer belanghebbenden tegen nagenoeg identieke besluiten op vergelijkbare gronden ingestelde beroepen, waarin rechtsbijstand als bedoeld in artikel 1, onderdeel a, is verleend door een of meer personen die deel uitmaken van hetzelfde samenwerkingsverband en van wie de werkzaamheden in elk van de zaken nagenoeg identiek konden zijn.

Nu de gemachtigde van de eigenaren van voornoemde percelen identieke beroepschriften heeft ingediend, heeft de rechtbank de beroepen aangemerkt als samenhangende zaken in de zin van artikel 3, tweede lid, van het Besluit proceskosten bestuursrecht. Daarbij is van belang dat nu het gestelde onderscheid tussen de woningen gelegen in het midden van de straat en die aan de buitenzijden daarvan in de desbetreffende identieke beroepschriften niet aan de orde komt, is in het betoog geen aanleiding gelegen voor het oordeel dat de rechtbank dat ten onrechte heeft gedaan.

Het betoog faalt.

14. Het betoog van [appellant sub 1] dat de rechtbank het college ten onrechte niet heeft veroordeeld tot vergoeding van de bij hem in verband met de behandeling van het bezwaar opgekomen kosten als bedoeld in artikel 7:15, tweede lid, van de Awb is terecht voorgedragen, maar kan, nu de rechtbank het besluit van 26 maart 2013, gelet op hetgeen hierna onder 15.1 ten aanzien van het incidentele hoger beroep van het college wordt overwogen, weliswaar terecht heeft vernietigd, maar de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit ten onrechte niet in stand heeft gelaten, buiten bespreking worden gelaten.

Vorenstaande geldt evenzeer ten aanzien van het betoog van [appellant sub 1] dat de rechtbank ten onrechte zelf voorzien de hoogte van de tegemoetkoming in de planschade aan de bewoners van [5 locaties] en [locatie 1] te laag en bovendien zonder differentiatie heeft bepaald op elk € 2.000,00.

Het incidenteel hoger beroep van het college

15. Het college betoogt dat de rechtbank ten onrechte het besluit van 3 september 2012 heeft herroepen en, zelf voorzien, de tegemoetkoming in planschade heeft bepaald op € 6.100,00. Daartoe voert het aan dat de rechtbank zich in dit verband ten onrechte niet door een onafhankelijke deskundige heeft laten adviseren. Bovendien heeft de rechtbank, aldus het college, ten onrechte overwogen dat op de gronden met de bestemming "Woondoeleinden

W(b) 3" meer woningen mogen worden gerealiseerd dan de tien waar de SAOZ in haar advies van uit is gegaan. Daartoe heeft het college verwezen naar artikel 2 van het wijzigingsplan. De rechtbank heeft volgens het college ten onrechte zelf in de zaak voorzien en heeft ten onrechte niet de rechtsgevolgen van het door haar vernietigde besluit in stand gelaten.

15.1. Ingevolge artikel 4.2.1, aanhef en onder a, van de planregels van het wijzigingsplan mag op gronden met de bestemming "Woondoeleinden W(b) 3" het aantal woonhuizen per bouwvlak ten hoogste tien bedragen. De rechtbank heeft aan haar oordeel dat het college, onder verwijzing naar het advies van de SAOZ, ten onrechte van tien woningen is uitgegaan, ten grondslag gelegd dat, gelet op de definitiebepalingen van het bestemmingsplan, een woonhuis een gebouw is dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat. De rechtbank heeft evenwel niet onderkend dat weliswaar in artikel 2 van de planregels van het wijzigingsplan is bepaald dat ten aanzien van dat plan geldt dat de voorschriften, gegeven in het bestemmingsplan, van toepassing zijn, maar dat in dat artikel voorts is bepaald dat de basisbestemmingen zijn opgenomen in de regels van het wijzigingsplan en dat deze bestemmingsregels overeenkomen met het bestemmingsplan, met dien verstande dat in de bestemming "Woondoeleinden W(b) 3" het aantal woningen per bouwvlak ten hoogste tien zal bedragen. Gelet op de laatste zinsnede van dat artikel, is het college, onder verwijzing naar het advies van de SAOZ, met tien woningen van het juiste aantal woningen binnen de bestemming "Woondoeleinden W(b) 3" uitgegaan. Derhalve heeft de rechtbank ten onrechte overwogen dat het college bij de vaststelling van de tegemoetkoming ten onrechte geen rekening heeft gehouden met voornoemde, voor [appellant sub 1] planologisch nadeliger situatie. Het betoog van het college dat de rechtbank daarin ten onrechte aanleiding heeft gezien om de rechtsgevolgen van het besluit van 26 maart 2013 niet in stand te laten, is terecht voorgedragen.

De rechtbank heeft voorts met het oog op finale geschilbeslechting zelf voorzien de tegemoetkoming in planschade met € 2.000,00 verhoogd en het besluit van 3 september 2012 in zoverre herroepen.

Naar het oordeel van de Afdeling heeft de rechtbank ten onrechte zelfstandig, zonder daarvoor een deskundige in te schakelen, het door haar geconstateerde planologisch nadeel en het door haar daarvoor geschatte bedrag vastgesteld en begroot op € 2.000,00. Daarbij heeft de Afdeling in aanmerking genomen dat uit de aangevallen uitspraak naar voren komt dat de rechtbank het bedrag van € 2.000,00 niet heeft gerelateerd aan de hiervoor onder 5 vermelde, mede in verband met de fietsenstalling die onder de oude situatie kon worden opgericht, gewijzigde opvattingen van de SAOZ ten aanzien van de aspecten zicht en privacy, die ertoe hebben geleid dat de SAOZ het schadebedrag in haar advies met € 2000,00 naar beneden heeft bijgesteld. Uit de aangevallen uitspraak blijkt ook anderszins niet waar de rechtbank de hoogte van dit bedrag op heeft gebaseerd. De Afdeling acht het verder ook in strijd met de

goede procesorde dat de rechtbank dit heeft gedaan zonder partijen in de gelegenheid te stellen daarover hun zienswijze te geven.

Het betoog slaagt.

Conclusie

16. Het hoger beroep van [appellant sub 1] is ongegrond. Het incidentele hoger beroep van het college is, gelet op hetgeen hiervoor onder 15.1 is overwogen, gegrond. Nu het besluit van 26 maart 2013 door de rechtbank is vernietigd wegens strijd met artikel 7:9 van de Awb, hetgeen door partijen niet is betwist, dient de aangevallen uitspraak te worden vernietigd voor zover daarbij de rechtsgevolgen van dat besluit niet in stand zijn gelaten. De aangevallen uitspraak dient voorts te worden vernietigd, voor zover daarbij het besluit van 3 september 2012 is herroepen en zelf in de zaak is voorzien. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen zal de Afdeling de rechtsgevolgen van dit besluit, gelet op hetgeen hiervoor onder 15.1 is overwogen, alsnog in stand laten.

17. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het hoger beroep van [appellant sub 1] ongegrond;

II. verklaart het incidenteel hoger beroep van het college van burgemeester en wethouders van Tytsjerksteradiel gegrond;

III. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Noord-Nederland van 5 november 2013 in zaak nr. 13/1345, voor zover daarbij het besluit van 3 september 2012, kenmerk S2012-14401, is herroepen en zelf in de zaak is voorzien, en voor zover daarbij de rechtsgevolgen van het besluit van 26 maart 2013, kenmerk S2013-04914, niet in stand zijn gelaten;

IV. bepaalt dat de rechtsgevolgen van het onder III genoemde besluit van 26 maart 2013 in stand blijven.

Aldus vastgesteld door mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillessen, voorzitter, en mr. B.J. van Ettekoven en mr. G.M.H. Hoogvliet, leden, in tegenwoordigheid van mr. N.D.T. Pieters, griffier.

w.g. Van der Beek-Gillessen w.g. Pieters
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 17 september 2014

374-713.