ECLI:NL:RVS:2012:BY3740

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	21-11-2012
Datum publicatie	21-11-2012
Zaaknummer	201111772/1/A2
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 18 augustus 2009 heeft het college [belanghebbenden] € 35.000,00, vermeerderd met wettelijke rente, ter vergoeding van planschade toegekend.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

201111772/1/A2.

Datum uitspraak: 21 november 2012

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellante], gevestigd te [plaats],

tegen de uitspraak van de rechtbank 's-Hertogenbosch van 28 september 2011 in zaak nr. 10/1734 in het geding tussen:

[appellante]

en

het college van burgemeester en wethouders van Heeze-Leende.

Procesverloop

Bij besluit van 18 augustus 2009 heeft het college [belanghebbenden] € 35.000,00, vermeerderd met wettelijke rente, ter vergoeding van planschade toegekend.

Bij besluit van 13 april 2010 heeft het college het door [appellante] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 28 september 2011 heeft de rechtbank het door [appellante] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit van 13 april 2010 vernietigd en bepaald dat de rechtsgevolgen van dat besluit in stand blijven. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellante] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Daartoe in de gelegenheid gesteld, hebben [belanghebbenden] een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 23 oktober 2012, waar [appellante], vertegenwoordigd door [directeur] van de vennootschap, bijgestaan door A.W.A.T. Verbakel, en het college, vertegenwoordigd door mr. P.F.B.M. Davits, ing. L. Ponsen, en ing. Y. Trienekens, allen werkzaam bij de gemeente Heeze-Leende, zijn verschenen. Tevens zijn verschenen [belanghebbenden].

Overwegingen

1. [appellante] heeft ter zitting haar hogerberoepsgrond dat de rechtbank ten onrechte geen onderzoek heeft laten doen naar de gevolgen van het hanteren van de juiste peildatum voor de waarde van de woning van [belanghebbenden], ingetrokken.

2. Ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO), zoals die bepaling gold ten tijde van belang en voor zover thans van belang, kent het college, voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van het besluit omtrent vrijstelling, als bedoeld in artikel 19, schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, hem op aanvraag een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.

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

3. [belanghebbenden] zijn sinds 19 december 1979 eigenaar van het perceel en de daarop gelegen woning aan de [locatie] in [plaats]. Zij hebben op 6 november 2007 een aanvraag ingediend om vergoeding van schade ten gevolge van de bij besluit van 20 juni 2006 krachtens artikel 19 van de WRO verleende vrijstelling van het bestemmingsplan "Oostrik-Boschhoven" (hierna: het bestemmingsplan), die de bouw mogelijk heeft gemaakt van dertien woningen op het terrein tussen de Oostrikkerstraat, de Eikenlaan en de Broekerstraat in Leende (hierna: het terrein). Het bouwplan heeft betrekking op één vrijstaande woning, acht geschakelde woningen en twee blokken van twee aaneen gebouwde woningen. De geschakelde woningen zijn achter de woning van [belanghebbenden] gesitueerd, met de achtergevel naar hun woning gericht. Deze woningen hebben een goothoogte van ongeveer 4,30 m alsmede een bouwhoogte van ongeveer 9 m en worden met elkaar verbonden door aangebouwde garages met een hoogte van ongeveer 3 m. De meest nabijgelegen woning en garage liggen op een afstand van ongeveer 9 m respectievelijk 6 m ten westen van de grens van het perceel van [belanghebbenden].

[appellante] heeft met de gemeente een overeenkomst gesloten tot verhaal van planschadekosten die voortvloeien uit dit bouwplan.

4. Ingevolge het bestemmingsplan was het grootste gedeelte van het terrein, zo ook de gronden die direct achter het perceel [locatie] zijn gelegen, bestemd tot "Erf", behorend bij het verderop gelegen bouwvlak ten behoeve van de bestemming "Woondoeleinden 2". Binnen dit bouwvlak mochten twee woningen met een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 6,05 en 8,80 m worden opgericht. Op de gronden met de bijbehorende bestemming "Erf" mochten twee vrijstaande bijgebouwen met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 82,50 m2 en een bouwhoogte van 5,50 m worden opgericht.

Tevens waren op die gronden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een hoogte van 2,75 m toegestaan.

5. Het college heeft aan de in bezwaar gehandhaafde toekenning van een vergoeding van planschade van € 35.000,00 ten grondslag gelegd het advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: de SAOZ) van juli 2009, de reactie van de SAOZ van 19 januari 2010 op het door [appellante] overgelegde advies van Van der Vleuten-Raadgevers B.V. (hierna: Van der Vleuten) van 12 oktober 2009 en het advies van de commissie voor de bezwaarschriften van 24 maart 2010. De SAOZ heeft geconcludeerd dat de planologische wijziging leidt tot een verdergaande aantasting van het uitzicht en de situeringswaarde van het perceel [locatie] alsmede tot een verdergaande schaduwwerking, geluidhinder en inbreuk op de privacy van [belanghebbenden]. De SAOZ heeft het planologisch nadeel bepaald op € 35.000,00. Zij heeft in het advies van Van der Vleuten van 12 oktober 2009 geen aanleiding gezien om haar conclusies te wijzigen.

6. De rechtbank heeft overwogen dat de conclusies die de SAOZ aan de planvergelijking verbindt, niet onredelijk of anderszins onjuist zijn te achten. Dat de door de SAOZ genoemde schadeaspecten zich bij een maximale invulling van het bestemmingsplan ook - en deels zelfs in aanzienlijk sterkere mate - konden voordoen, zoals [appellante] heeft betoogd, heeft de rechtbank niet aannemelijk geacht. Voorts heeft de rechtbank overwogen dat [appellante] onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de waarde van het object [locatie] ten gevolge van de planologische wijziging met minder dan € 35.000,00 is gedaald. Volgens de rechtbank heeft het college het advies van de SAOZ in zoverre mogen volgen. Het betoog van [appellante] dat de SAOZ bij de vaststelling van de waardevermindering is uitgegaan van een onjuiste peildatum, slaagt wel naar het oordeel van de rechtbank. De SAOZ is ten onrechte ervan uitgegaan dat de vrijstelling tegelijk met de verzending van de bouwvergunning op 13 oktober 2006 in werking is getreden. Een vrijstellingsbesluit treedt in werking op de datum waarop het is bekend gemaakt en die datum geldt als peildatum voor de beoordeling van planschade. De rechtbank is van oordeel dat het besluit van 13 april 2010 niet is voorzien van een deugdelijke motivering en heeft dat besluit vernietigd wegens strijd met artikel 7:12 van de Algemene wet bestuursrecht. De rechtbank heeft de rechtsgevolgen van dat vernietigde besluit evenwel in stand gelaten, aangezien, gelet op het relatief korte tijdsbestek tussen de datum van inwerkingtreding van het vrijstellingsbesluit op 28 juni 2006 en de door de SAOZ gehanteerde onjuiste peildatum van 13 oktober 2006, niet aannemelijk is dat de waarde van het object [locatie] voor en na de relevante peildatum significant afwijkt van de door de SAOZ gehanteerde waarde en de overige beroepsgronden van [appellante] niet slagen.

7. [appellante] betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat de SAOZ ten onrechte heeft geconcludeerd dat de planologische wijziging leidt tot uitzichtverlies en schaduwwerking. Zij voert aan dat die schadeaspecten zich ook voordoen bij een maximale invulling van het bestemmingsplan, zelfs in sterkere mate. Volgens [appellante] is de toegenomen bouwmassa op het terrein ten gevolge van het vrijstellingsbesluit een aanzienlijk minder nadelige bebouwing dan de onder het bestemmingsplan mogelijke realisering van een muur met een hoogte van 5,50 m achter de perceelsgrens over ongeveer de gehele breedte. Zij voert verder aan dat de SAOZ voorbijgegaan is aan de mogelijkheid dat op de naastgelegen percelen [locaties a en b] op de perceelsgrens met [locatie] dezelfde bijgebouwen kunnen worden opgericht als op het terrein aan de achterzijde van […]. Volgens [appellante] leiden de bouwmogelijkheden onder het bestemmingsplan dan ook tot het volledig verdwijnen van het vrije uitzicht en tot een aanzienlijk grotere schaduwwerking dan ten gevolge van de met het vrijstellingsbesluit mogelijk gemaakte bebouwing.

7.1. De SAOZ is te beschouwen als een onafhankelijke deskundige op het gebied van planschade en het college mag in beginsel dan ook op een door de SAOZ uitgebracht advies afgaan. Dit is slechts anders indien moet worden geoordeeld dat het advies van de SAOZ onzorgvuldig tot stand is gekomen of dat daaraan anderszins ernstige gebreken kleven.

7.2. De SAOZ heeft in haar advies van juli 2009, aangevuld in haar reactie van 19 januari 2010 op het door [appellante] overgelegde advies van Van der Vleuten van 12 oktober 2009, vastgesteld dat ingevolge

het bestemmingsplan het uitzicht vanuit het perceel [locatie] richting het terrein bij een voor dat perceel meest ongunstige situering reeds beperkt kon worden door de oprichting tot op de perceelsgrens van twee vrijstaande bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 82,50 m2 en een maximale hoogte van 5,50 m. De SAOZ heeft geconcludeerd dat nu de bouwmassa in de nieuwe situatie in volume en hoogte fors toegenomen en dominant aanwezig is, het vrijstellingsbesluit heeft geleid tot een verdergaande aantasting van het uitzicht van het perceel [locatie]. Voorts kan gezien de westelijke ligging van de nieuwbouw en de hoogte daarvan een verdergaande schaduwwerking naar het perceel [locatie] niet worden uitgesloten. Volgens de SAOZ heeft Van der Vleuten niet onderkend dat in planologische zin sprake is van een forse toename van de bouwmassa, zowel in volume als bouwhoogte, en dat die bouwmassa dominant aanwezig is. Naar het oordeel van de Afdeling heeft [appellante] niet aannemelijk gemaakt dat het advies van de SAOZ op dit punt zodanige gebreken bevat dat het college zijn besluitvorming daarop niet heeft kunnen baseren. Dat de mogelijkheid van de bouw van bijgebouwen op de erfgrens behalve aan de achterzijde van het perceel [locatie] zich ook op de erfgrens met de naastgelegen percelen voordoet, zoals [appellante] stelt, doet niet af aan de conclusie van de SAOZ dat de nieuwe bebouwing veel groter, hoger en dominanter is dan de onder het bestemmingsplan mogelijke bouw van bijgebouwen. De rechtbank heeft dan ook terecht geoordeeld dat de conclusies die de SAOZ aan de planvergelijking verbindt niet onredelijk of anderszins onjuist zijn te achten.

Het betoog faalt.

8. [appellante] betoogt voorts, onder verwijzing naar een taxatierapport van Van der Vleuten van 24 maart 2011, dat de rechtbank heeft miskend dat de SAOZ de planschade te hoog heeft bepaald, aangezien de marktwaarde van de woning aan de [locatie] op de peildatum veel lager is dan de door de SAOZ bepaalde waarde van € 665.000,00. Volgens dit rapport bedraagt de marktwaarde van deze woning op de peildatum € 495.000,00. [appellante] voert aan dat de SAOZ niet heeft gemotiveerd waarom de in dat rapport vermelde referentieobjecten niet vergelijkbaar zouden zijn met de woning aan de [locatie]. [appellante] voert voorts aan dat indien de WOZ-waarde op 1 januari 2007 van € 631.000,00 voor de marktontwikkeling wordt gecorrigeerd naar de correcte peildatum 28 juni 2006, dat tot een marktwaarde van € 595.000,00 leidt. De SAOZ heeft het verschil van € 70.000,00 met de door haar berekende marktwaarde niet verklaard, terwijl de rechtbank volgens [appellante] haar ten onrechte tegenwerpt dat zij het verschil tussen de door haar gestelde marktwaarde en de WOZ-waarde niet heeft verklaard. Zij wijst tot slot op de door de SAOZ aanzienlijk lager vastgestelde marktwaarden van een aantal andere, vergelijkbare, vrijstaande woningen in de directe omgeving van het onderhavige object, waarvoor eveneens planschadeclaims wegens hetzelfde bouwplan zijn ingediend.

8.1. In het taxatierapport van Van der Vleuten van 24 maart 2011 is de waarde van de woning aan de [locatie] op de peildatum bepaald aan de hand van de referentieobjecten [locaties a, c en d] die op respectievelijk 3 oktober 2006, 4 juli 2006 en 2 maart 2005 zijn verkocht voor respectievelijk € 450.000,00, € 432.500,00 en € 445.000,00. Deze woningen zijn gelegen op percelen van respectievelijk 810 m2, 735 m2 en 3.653 m2. De inhoud van deze woningen is in dit rapport evenwel niet vermeld en juist daarin is volgens de SAOZ het verschil gelegen, aangezien deze referentieobjecten een beduidend kleinere inhoud hebben in verhouding tot de kavelgrootte en in zoverre niet vergelijkbaar zijn met [locatie]. [appellante] heeft niet aangetoond dat de referentieobjecten in dat opzicht wel vergelijkbaar zijn met [locatie]. De rechtbank heeft dan ook terecht overwogen dat [appellante] onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt dat de waarde van [locatie] ten gevolge van de planologische wijziging met minder dan € 35.000,00 is gedaald. De rechtbank heeft daarbij terecht in aanmerking genomen de WOZ-waarde van [locatie] op waardepeildatum 1 januari 2007 van € 631.000,00, in die zin dat die waarde weliswaar is gebaseerd op de feitelijke situatie en niet op een maximale invulling van het planologische regime, maar dat [appellante] voor de door haar gestelde veel lagere waarde op 28 juni 2006 geen verklaring heeft gegeven. Dat de SAOZ in het kader van planschadeclaims wegens het hetzelfde bouwplan als hier aan de orde de marktwaarde van [locaties e t/m h] lager heeft vastgesteld dan de waarde van [locatie], is onvoldoende voor het oordeel dat de door de SAOZ vastgestelde waarde van [locatie] onjuist is. [appellante] heeft in dit verband alleen de oppervlakte van de desbetreffende percelen vermeld, terwijl niet alleen de oppervlakte, maar bijvoorbeeld ook de inhoud van de woning, de ligging en de staat van

onderhoud van de opstallen bepalend zijn voor de waarde van de onroerende zaak.

Het betoog faalt.

9. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak, voor zover aangevallen, dient te worden bevestigd.

10. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

bevestigt de aangevallen uitspraak, voor zover aangevallen.

Aldus vastgesteld door mr. C.H.M. van Altena, voorzitter, en mr. J.C. Kranenburg en mr. N.S.J. Koeman, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.J. Jansen, ambtenaar van staat.

w.g. Van Altena w.g. Jansen
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 21 november 2012

609.