

ECLI	ECLI:NL:RVS:2020:793
Datum uitspraak	18 maart 2020
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 10 oktober 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders van Zuidplas aan [appellant sub 2] een tegemoetkoming in planschade toegekend en besloten de schade in natura te compenseren. [appellant sub 2] is sinds 1991 eigenaar van percelen aan de [locatie] in Moordrecht. Deze gronden hebben een omvang van ongeveer 37.900 m2. In augustus 2015 heeft [appellant sub 2] het college verzocht om een tegemoetkoming in planschade. Hij stelt dat de bij hem in eigendom zijnde percelen als gevolg van het op 8 oktober 2009 inwerking getreden bestemmingsplan "Restveen en Groene Waterparel" in waarde zijn gedaald, waardoor hij vermogensschade lijdt.

Volledige tekst

201902341/1/A2.

Datum uitspraak: 18 maart 2020

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak onderscheidenlijk tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) op het hoger beroep van:

1. het college van burgemeester en wethouders van Zuidplas,
 2. [appellant sub 2], wonend te Moordrecht, gemeente Zuidplas,
- appellanten,

tegen de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 8 februari 2019 in zaak nr. 18/2441 in het geding tussen:

[appellant sub 2],

en

het college.

Procesverloop

Bij besluit van 10 oktober 2017 heeft het college aan [appellant sub 2] een tegemoetkoming in planschade toegekend en besloten de schade in natura te compenseren.

Bij besluit van 30 januari 2018 heeft het college het besluit van 10 oktober 2017 gewijzigd en aan [appellant sub 2] een tegemoetkoming van € 55.000,00 toegekend.

Bij besluit van 21 februari 2018 heeft het college het door [appellant sub 2] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 8 februari 2019 heeft de rechtbank het door [appellant sub 2] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit van 21 februari 2018 vernietigd en het college opgedragen een nieuw besluit te nemen met inachtneming van haar uitspraak. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft het college hoger beroep ingesteld.

[appellant sub 2] heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven en incidenteel hoger beroep ingesteld.

Bij besluit van 25 juli 2019 heeft het college ter uitvoering van de uitspraak van de rechtbank opnieuw op de door [appellant sub 2] gemaakte bezwaren beslist en aan [appellant sub 2] een tegemoetkoming van € 150.000,00 toegekend.

[appellant sub 2] heeft daartegen gronden aangevoerd.

Het college en [appellant sub 2] hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 12 december 2019, waar het college, vertegenwoordigd door mr. B. Hamburger en N. Hidding, en [appellant sub 2], bijgestaan door mr. M.R. Plug, advocaat te Den Haag, zijn verschenen. Voorts is mr. I.M.A.M. de Looij, werkzaam bij de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: de SAOZ), verschenen.

Overwegingen

Tussenuitspraak

1. Ingevolge artikel 8:51d van de Awb, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

Inleiding

2. [appellant sub 2] is sinds 1991 eigenaar van percelen aan de [locatie] in Moordrecht, kadastraal bekend als gemeente Moordrecht, sectie [...], nummer [...], [...] en [...]. Deze gronden hebben een omvang van ongeveer 37.900 m². Bij brief van 6 augustus 2015 heeft [appellant sub 2] het college verzocht om een tegemoetkoming in planschade. Hij stelt dat de bij hem in eigendom zijnde percelen als gevolg van het op 8 oktober 2009 inwerking getreden bestemmingsplan "Restveen en Groene Waterparel" in waarde zijn gedaald, waardoor hij vermogensschade lijdt. Met dit plan is aan de gronden van [appellant sub 2] de bestemming "Natuur" toegekend. Op grond van de voorgaande bestemmingplannen "Landelijk Gebied" en "Landelijk Gebied West" waren deze gronden bestemd voor agrarische doeleinden.

3. Het college heeft de SAOZ gevraagd een advies uit te brengen over de aanvraag van

[appellant sub 2]. In het advies van 25 augustus 2017 is vermeld dat de inwerkingtreding van het plan nadelig is geweest voor de waarde van de percelen omdat de aanwendmogelijkheden door de wijziging van een agrarische- naar een natuurbestemming zijn afgenomen en omdat de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden verder zijn beperkt dan voorheen het geval was. Daarbij is wel van belang dat het bestaande agrarische gebruik op grond van het overgangsrecht van het nieuwe plan mocht worden voortgezet. De SAOZ wijst in dit kader onder meer op de uitspraak van de Afdeling voor de geschillen van bestuur van de Raad van State van 7 mei 1993 in zaak no. G09.90.0100 (BR 1994, 505) en uitspraken van de Afdeling van 28 maart 2007, [ECLI:NL:RVS:2007:BA1686](#), en [ECLI:NL:RVS:2007:BA1673](#). Uit deze uitspraken leidt de SAOZ af dat in het geval van directe schade, zoals in dit geval aan de orde, anders dan bij indirecte planschade, in de planvergelijking en bij het bepalen van de waarde van het object na de planologische wijziging betekenis mag worden toegekend aan de omstandigheid dat [appellant sub 2] het bestaande agrarische gebruik mag voortzetten op grond van het overgangsrecht.

De waarde van de gronden voorafgaand aan de planologische wijziging is op basis van het voorgaande vastgesteld op een bedrag van € 265.000,00. De waarde van de gronden na inwerkingtreding van de planologische wijziging is vastgesteld op € 210.000,00. Dit is 80% van de waarde van de gronden voorafgaand aan de planologische wijziging. Het plan leidt daarmee tot een waardedaling van € 55.000,00. Volgens het advies is er geen aanleiding om daarop een aftrek toe te passen vanwege het normaal maatschappelijk risico, was de schade niet voorzienbaar en heeft [appellant sub 2] het risico op een nadelige planologische wijziging evenmin aanvaard. Nu de schade niet op andere wijze verzekerd is, wordt geadviseerd om aan [appellant sub 2] een tegemoetkoming van € 55.000,00 toe te kennen.

4. Bij besluit van 10 oktober 2017 heeft het college op basis van het advies aan [appellant sub 2] een tegemoetkoming toegekend in natura. Bij besluit van 30 januari 2018 heeft het college dit besluit herzien en alsnog een vergoeding in geld toegekend.

Bij besluit van 21 februari 2018 heeft het college het daartegen door [appellant sub 2] ingediende bezwaarschrift, onder verwijzing naar het advies van de bezwaarschriftencommissie, ongegrond verklaard.

Uitspraak van de rechtbank

5. De rechtbank is van oordeel dat in het advies van de SAOZ het op grond van het overgangsrecht toegestane agrarische gebruik ten onrechte is betrokken bij de planvergelijking en waardebepaling. Hierbij wijst de rechtbank onder meer op de uitspraak van de Afdeling van 18 juli 2018, [ECLI:NL:RVS:2018:2420](#). De door SAOZ genoemde jurisprudentie van de Afdeling geeft geen aanleiding om daarbij onderscheid te maken tussen gevallen waarin is verzocht om tegemoetkoming in planschade ten gevolge van een wijziging van het planologische regime van percelen van een derde (de zogenoemde indirecte planschade) en gevallen waarin is verzocht om tegemoetkoming in planschade ten gevolge van een wijziging van het planologische regime van de onroerende zaak van de aanvrager zelf (de zogenoemde directe planschade). Het college heeft het advies daarom ten onrechte aan het besluit ten grondslag gelegd, zodat het beroep gegrond is. De rechtbank heeft het besluit op bezwaar van 21 februari 2018 vernietigd en het college opgedragen om met inachtneming van de uitspraak een nieuw besluit te nemen.

Het hoger beroep en incidenteel hoger beroep

6. Niet in geschil is dat de inwerkingtreding van de planologische maatregel een nadelig effect heeft gehad op de waarde van de percelen van [appellant sub 2]. Het geschil tussen

partijen ziet op de vraag of de rechtbank terecht heeft geoordeeld dat bij de planvergelijking en waardebepaling van de percelen na inwerkingtreding van de planologische maatregel het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan niet betrokken mag worden. Daarnaast heeft [appellant sub 2] aangevoerd dat de rechtbank ten onrechte zijn gronden over de planvergelijking en de aan het besluit ten grondslag gelegde taxatie niet heeft besproken.

Hoger beroep

7. Het college bestrijdt het oordeel van de rechtbank dat het overgangsrecht ten onrechte betrokken is bij de planvergelijking en waardebepaling. Weliswaar is de hoofdregel zoals geformuleerd in de jurisprudentie van de Afdeling dat het overgangsrecht bij de planvergelijking en waardebepaling buiten beschouwing gelaten moet worden, maar dit geldt volgens het college alleen voor indirecte planschade. Uit de jurisprudentie volgt dat bij directe planschade, zoals in dit geval aan de orde is, de aanwendmogelijkheden die zijn toegestaan op grond van het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan wel betrokken mogen worden bij het bepalen van het nadeel en de daardoor ontstane schade, aldus het college. Daarbij wijst het college op een aantal specifieke uitspraken.

7.1. Artikel 6.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) bepaalt dat 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 toekennen, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Voor de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade dient te worden onderzocht of de aanvrager als gevolg van de desbetreffende wijziging van het planologische regime in een nadeliger positie is komen te verkeren en ten gevolge daarvan schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient de desbetreffende wijziging, waarvan gesteld wordt dat deze planschade heeft veroorzaakt, te worden vergeleken met het oude planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd, ongeacht of verwezenlijking heeft plaatsgevonden (overzichtsuitspraak van 28 september 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2582](#)).

7.2. [appellant sub 2] heeft verzocht om een tegemoetkoming in planschade in de vorm van waardevermindering van zijn percelen. In de visie van het college wordt deze schade beperkt door het feit dat het bestaande agrarische gebruik op grond van het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan mag worden voortgezet. Bij inkomensschade kan dit inderdaad het geval zijn, aangezien dan voortgezet gebruik op basis van het overgangsrecht een deel van de schade weg kan nemen omdat nog gedurende een bepaalde tijd inkomsten kunnen worden gegenereerd op basis van het bestaande gebruik, maar schade in de vorm van waardevermindering van een onroerende zaak kan naar zijn aard niet worden voorkomen door voortzetting van het gebruik van de onroerende zaak onder het overgangsrecht.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, heeft het overgangsrecht bij een bestemmingsplan betrekking op een bestaande situatie die afwijkt van de in het plan opgenomen bestemmingsregeling voor de desbetreffende gronden. De omstandigheid dat deze bestaande situatie niet past binnen deze bestemmingsregeling, betekent dat beoogd wordt om aan deze situatie een einde te maken binnen de planperiode. De overgangsbepalingen bij een bestemmingsplan zijn daarmee van een andere orde dan de planregels over de toegekende bestemmingen. Om deze reden hanteert de Afdeling als hoofdregel dat de mogelijkheden op grond van de overgangsbepalingen bij een

bestemmingsplan buiten beschouwing gelaten dienen te worden bij een planologische vergelijking (vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 20 maart 2013, [ECLI:NL:RVS:2013:BZ4970](#), en de uitspraak van 27 november 2019, [ECLI:NL:RVS:2019:3980](#)).

Het voorgaande geldt ongeacht of verzocht wordt om een tegemoetkoming in indirecte of directe planschade, zoals ook in de voorgenoemde uitspraak van 27 november 2019 het geval was. De omstandigheid dat de bestaande activiteiten van een aanvrager worden beschermd op grond van het overgangsrecht van het bestemmingsplan, maakt niet dat de overgangsbepalingen in dat geval gelijk moeten worden geacht aan de planregels over de toegekende bestemmingen. Beoogd is immers om het agrarische gebruik binnen afzienbare tijd te beëindigen.

Anders dan het college meent, volgt evenmin uit de door hem genoemde uitspraken dat in geval van directe planschade het overgangsrecht betrokken mag worden bij de planvergelijking. In de bedoelde uitspraken is weliswaar uiteengezet dat de betreffende bestuursorganen een dergelijke beoordeling aan hun besluit ten grondslag hebben gelegd, maar nu daarover tussen partijen geen geschil bestond, is over de aanvaardbaarheid daarvan geen oordeel gegeven. Uit de uitspraken kan dan ook niet worden afgeleid dat bij de beoordeling van een verzoek om toekenning van directe planschade de mogelijkheid om het bestaande gebruik voort te mogen zetten, betrokken mag worden in de planvergelijking en bij het bepalen van de waarde van de onroerende zaak na inwerkingtreding van de planologische wijziging.

De rechtbank heeft dus terecht geoordeeld dat in het aan het bestreden besluit ten grondslag gelegde advies van de SAOZ ten onrechte het overgangsrecht van het bestemmingsplan betrokken is bij de planvergelijking en bij de vaststelling van de omvang van de vermogensschade. Het college heeft het advies daarom ten onrechte aan het besluit ten grondslag gelegd.

Het betoog faalt.

8. Uit het voorgaande volgt dat de rechtbank het beroep van [appellant sub 2] terecht gegrond heeft verklaard. Dit betekent dat [appellant sub 2] geen belang heeft bij de beoordeling van het door hem ingestelde incidenteel hoger beroep. De Afdeling wijst er daarbij voor de goede orde op dat hetgeen hij ter onderbouwing daarvan heeft aangevoerd hierna aan de orde zal komen bij de beoordeling van het besluit van 23 juli 2019.

9. Het hoger beroep van het college is ongegrond. Het incidenteel hoger beroep van [appellant sub 2] is niet-ontvankelijk. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

10. Het college dient op na te melden wijze in de proceskosten van [appellant sub 2] in hoger beroep te worden veroordeeld.

Beroep van rechtswege

11. Bij besluit van 23 juli 2019 heeft het college een nieuw besluit op bezwaar genomen. Gelet op artikel 6:24 van de Awb, gelezen in samenhang met artikel 6:19, eerste lid, van die wet, wordt dit besluit van rechtswege geacht onderwerp te zijn van dit geding.

12. Met dit besluit heeft het college aan [appellant sub 2] een tegemoetkoming in planschade toegekend van € 150.000,00. Hieraan is het nadere advies van de SAOZ van 8 maart 2019 (hierna: het nadere advies) ten grondslag gelegd. In dit advies is overeenkomstig de uitspraak van de rechtbank bij de planvergelijking en taxatie geen betekenis toegekend aan de

mogelijkheid om het bestaande gebruik op grond van het overgangsrecht voort te zetten. In het nadere advies is de waarde van de gronden voorafgaand aan de planologische wijziging vastgesteld op een bedrag van € 265.000,00. Deze waarde komt overeen met het bedrag zoals vastgesteld in het advies van 25 augustus 2017. Voor de onderbouwing van de waarde wordt daarom verwezen naar dat advies. Vervolgens is de waarde van de gronden na inwerkingtreding van het plan bepaald aan hand van de aanwendmogelijkheden die de natuurbestemming biedt. De waarde wordt getaxeerd op een bedrag van € 3,00 per vierkante meter, in totaal € 115.000,00. Daarbij is er rekening mee gehouden dat de nieuwe bestemming agrarisch medegebruik nog toestaat voor zover dit dienstig is aan het beheer van de natuur.

13. [appellant sub 2] heeft te kennen gegeven dat hij zich niet kan verenigen met het nieuwe besluit. Ter zitting heeft hij in dit kader toegelicht dat zijn gronden over de planvergelijking en taxatie tevens gericht zijn tegen het nieuwe besluit. De Afdeling zal derhalve bij de beoordeling van het nieuwe besluit tevens de door hem in incidenteel hoger beroep naar voren gebrachte gronden betrekken die gericht zijn tegen het advies van SAOZ van 25 augustus 2017 voor zover dat advies eveneens aan het besluit van 23 juli 2019 ten grondslag is gelegd.

14. [appellant sub 2] betoogt dat bij de planvergelijking er ten onrechte geen rekening mee is gehouden dat op deze gronden op grond van het voorgaande bestemmingsplan het bouwen van gebouwen voor meerdere agrarische bedrijven was toegestaan, welke mogelijkheid met het nieuwe plan is komen te vervallen. Verder voert hij in dit kader aan dat uit het advies niet blijkt of rekening is gehouden met de planologische verslechtering als gevolg van het in het plan opgenomen aanlegvergunningstelsel en de toegekende archeologische waarden.

[appellant sub 2] bestrijdt verder de in het advies opgenomen taxatie. Ten eerste betoogt hij dat de SAOZ de waarde van zijn gronden voorafgaand aan de planologische wijziging te laag heeft getaxeerd. [appellant sub 2] voert in dit kader aan dat in de directe omgeving gronden zijn verkocht voor een bedrag van € 22,50 per m². De enkele stelling van de SAOZ dat de grondprijs is bepaald aan de hand van de kennis, ervaring en intuïtie van de taxateur is volgens [appellant sub 2] onvoldoende om te stellen dat dit niet tot twijfel over de juistheid van de taxatie heeft hoeven leiden.

Ten tweede bestrijdt [appellant sub 2] de door de SAOZ aan de gronden toegekende waarde van de gronden na de planologische wijziging. Hierbij wijst hij erop dat de waarde van de gronden in het kader van de WOZ is vastgesteld op een bedrag van € 2,00 per vierkante meter. Hij betoogt dat het college het verschil tussen de in het kader van de WOZ aan de gronden toegekende waarde en de waarde die in het advies aan de gronden na de planologische wijziging is toegekend, onvoldoende heeft gemotiveerd.

Planvergelijking

14.1. In het advies van de SAOZ van 6 augustus 2017 is een vergelijking gemaakt tussen het oude planologische en het nieuwe planologische regime. Deze vergelijking is, met uitzondering van de mogelijkheden op grond van het overgangsrecht van het nieuwe bestemmingsplan, ook in het nadere advies gebruikt. In het advies is uiteengezet dat de gronden van [appellant sub 2] in totaal een omvang hebben van ongeveer 37.900 vierkante meter. Ongeveer 85% van die gronden kon op grond van het voorgaande bestemmingsplan "Landelijk Gebied" worden gebruikt voor de (melk-)veehouderij ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven met recreatief medegebruik. Over het zogenoemde L-vormige perceel is in het advies van de SAOZ vermeld dat voor deze gronden als gevolg van

het onthouden van goedkeuring door het college van gedeputeerde staten, het bestemmingsplan "Landelijk Gebied West" van kracht is gebleven. Op deze gronden gold de bestemming "Agrarisch" met de aanduiding "kleine gebouwen toegestaan". Deze gronden mochten worden gebruikt ten behoeve van de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven met uitsluitend kleine bedrijfsgebouwen tot een gezamenlijk oppervlakte van maximaal 50 vierkante meter per bedrijf en een maximum (goot)hoogte van 3 meter en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In het nieuwe plan zijn de gronden bestemd voor "Natuur" en "waarden-archeologische waarden". Voor een aantal werken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden geldt een aanlegvergunningstelsel.

Over de gevolgen van de planologische wijziging is vermeld dat de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden verder zijn beperkt dan voorheen het geval was. De nadruk van het planologische nadeel ligt in de afname van aanwendmogelijkheden.

14.2. Uit het voorgaande volgt dat anders dan [appellant sub 2] betoogt het vervallen van de bouw mogelijkheden op het L-vormige perceel wel betrokken is bij de planvergelijking. Voor zover [appellant sub 2] betoogt dat bij de planvergelijking ten onrechte geen rekening is gehouden met de in het nieuwe plan aan de gronden toegekende archeologische bestemming en het in het plan opgenomen aanlegvergunningstelsel, volgt uit het voorgaande eveneens dat dit wel is betrokken bij de planvergelijking. Hetgeen [appellant sub 2] in zoverre heeft aangevoerd biedt dan ook geen grondslag voor het oordeel dat de planvergelijking onvolledig is.

Het betoog faalt.

Taxatie

14.3. [appellant sub 2] bestrijdt voorts de aan het besluit ten grondslag gelegde taxatie. Bij de waardering van onroerende zaken spelen niet alleen de taxatiemethode, maar ook de kennis en ervaring van de deskundige een rol. De bestuursrechter beoordeelt daarom slechts of het bestuursorgaan de taxatie in redelijkheid aan zijn besluit ten grondslag heeft mogen leggen. Verder moet de besluitvorming voldoen aan de eisen die het recht aan de zorgvuldigheid en de motivering stelt en moet de rechter toetsen of de besluitvorming aan die eisen voldoet.

Bij de bepaling van de waardevermindering is maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk voor de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime en op het tijdstip direct daarna, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude en nieuwe planologische regime kon worden gerealiseerd (uitspraak van 25 mei 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:1439](#)).

14.4. In het nadere advies is de waarde van de gronden van [appellant sub 2] voorafgaand aan de planologische wijziging vastgesteld op een bedrag van € 7,00 per vierkante meter en in totaal op een bedrag van € 265.000,00. Deze waarde is vastgesteld door de planschadedeskundige van de SAOZ in zijn hoedanigheid van kandidaat-makelaar/taxateur samen met beëdigd rentmeester NVR, mr. J.H.J. van Erk. Voor zover [appellant sub 2] ter onderbouwing van zijn standpunt dat de gronden hiermee te laag zijn getaxeerd, heeft verwezen naar de verkoop van andere gronden voor een bedrag van € 22,50 per vierkante meter, is in het advies uiteengezet dat uit de leveringsakte van 19 april 2011 blijkt dat in de koopprijs 'alle schadeloosstellingen hoe dan ook genaamd zijn begrepen', zodat het bedrag niet alleen geldt voor de verkochte gronden. Ter zitting heeft het college hieraan toegevoegd dat op de betreffende gronden tevens bouwvlakken aanwezig waren. De Afdeling ziet geen

aanleiding hieraan te twijfelen. Bovendien is niet aannemelijk geworden dat deze gronden vergelijkbaar zijn met de gronden van [appellant sub 2]. Het college heeft zich bij zijn besluitvorming dan ook in redelijkheid op dat advies van de SAOZ, voor zover daarin de waarde van de gronden voorafgaand aan de peildatum is vastgesteld op een bedrag van € 265.000,00, kunnen baseren.

Het betoog faalt.

14.5. In het nadere advies is de waarde van de gronden na inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime vastgesteld op een bedrag van € 3,00 per vierkante meter. Wat betreft het betoog dat het college het verschil tussen de getaxeerde waarde en de waarde van de gronden die is vastgesteld in het kader van de WOZ onvoldoende heeft gemotiveerd, is van belang dat een verschil met de in het kader van de WOZ vastgestelde waarde van een onroerende zaak niet zonder meer aanleiding vormt om een taxatie in het kader van de bepaling van de omvang van planschade onjuist te achten. Bij de vaststelling van de WOZ-waarde is doorgaans de feitelijke situatie bepalend en wordt geen rekening gehouden met de maximale mogelijkheden van het planologisch regime vóór en na de peildatum. Dit neemt evenwel niet weg dat van het bestuursorgaan kan worden verlangd dat het zijn besluit van een nadere motivering voorziet in geval een aanzienlijk verschil tussen de WOZ-waarde en de taxatie in het kader van planschade bestaat (overzichtsuitspraak van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582; r.o. 4.7).

14.6. Het verschil tussen de door [appellant sub 2] overgelegde WOZ-waarde en de door SAOZ gehanteerde waarde van de gronden is 33%, waardoor sprake is van een aanzienlijk verschil tussen de taxaties. Voor zover het college dit verschil heeft gemotiveerd door er op te wijzen dat een taxatie van gronden in het kader van de WOZ veelal niet is gebaseerd op de maximale planologische mogelijkheden, heeft [appellant sub 2] een namens het gemeentebestuur opgestelde e-mail overgelegd. In de mail is uiteengezet dat gelet op het feit dat de gebruiksmogelijkheden van gronden met een natuurbestemming meer behelzen dan die van bospercelen, waarvoor een waarde van € 1,50 per vierkante meter wordt gehanteerd, de waarde wordt vastgesteld op een bedrag van € 2 per vierkante meter. Hieruit volgt dat, anders dan het college stelt, de waarde van de gronden in het kader van de WOZ is vastgesteld aan de hand van de planologische situatie en niet de feitelijke situatie. Ook de omstandigheid dat de overgelegde WOZ-waarde van enige tijd na de peildatum is, is op zichzelf onvoldoende om het verschil in waarde te verklaren. Het college heeft dan ook onvoldoende gemotiveerd waarom het verschil met de in het kader van de WOZ vastgestelde waarde van de gronden geen aanleiding is geweest om de door de SAOZ vastgestelde taxatie onjuist te achten.

Het betoog slaagt.

15. Gelet op het voorgaande heeft het college het nadere advies niet aan het besluit van 23 juli 2019 ten grondslag kunnen leggen. De conclusie is dat het besluit is genomen in strijd met artikel 7:12, eerste lid, van de Awb. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling het college opdragen om binnen twaalf weken na verzending van deze uitspraak alsnog met inachtneming van overweging 14.6 toereikend te motiveren waarom de door [appellant sub 2] overgelegde gegevens met betrekking tot de WOZ-waarde het college geen aanleiding geven om aan de juistheid van het nadere advies te twijfelen, dan wel een gewijzigd besluit te nemen. Het college dient de Afdeling en [appellant sub 2] de uitkomst mede te delen en een eventueel nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

16. In de einduitspraak zal worden beslist over de door [appellant sub 2] in beroep gemaakte proceskosten.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het incidenteel hoger beroep van [appellant sub 2] niet-ontvankelijk;

II. verklaart het hoger beroep van het college van burgemeesters en wethouders van Zuidplas ongegrond;

III. bevestigt de uitspraak van de rechtbank;

IV. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Zuidplas tot vergoeding van bij [appellant sub 2] in verband met de behandeling van het hoger beroep gemaakte kosten tot een bedrag van € 1050,00, geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

V. bepaalt dat van het college van burgemeester en wethouders van Zuidplas een griffierecht van € 519,00 wordt geheven;

VI. draagt het college van burgemeester en wethouders van Zuidplas op om binnen twaalf weken na de verzending van deze tussenuitspraak:

- met inachtneming van overwegingen 14.6 het in die overweging omschreven gebrek te herstellen en

- de Afdeling en [appellant sub 2] de uitkomst mede te delen en een eventueel nieuw besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en mede te delen.

Aldus vastgesteld door mr. J.E.M. Polak, voorzitter, en mr. G.T.J.M. Jurgens en mr. E.J. Daalder, leden, in tegenwoordigheid van mr. C.F. Donner-Haan, griffier.

w.g. Polak w.g. Donner-Haan
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 18 maart 2020

674.