

ECLI	ECLI:NL:RVS:2003:AM5409
Datum uitspraak	29 oktober 2003
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 28 september 2000 heeft appellant het bezwaar van [verzoekers] tegen het besluit van 25 september 1997, waarbij afwijzend is beslist op een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), gegrond verklaard, het besluit van 25 september 1997 herroepen, en [verzoekers] alsnog een planschadevergoeding toegekend van f 462.000,00/€ 209.646,46 vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 24 december 1986 tot en met het moment van uitbetaling op 7 september 2000, zijnde f 522.214,00/€ 236.970,38.

Volledige tekst

200300346/1.

Datum uitspraak: 29 oktober 2003

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

de raad van de gemeente Ermelo,
appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank te Zutphen van 9 december 2002 in het geding tussen:

[verzoekers] respectievelijk wonend en gevestigd te [plaats]

en

appellant.

1. Procesverloop

Bij besluit van 28 september 2000 heeft appellant het bezwaar van [verzoekers] tegen het besluit van 25 september 1997, waarbij afwijzend is beslist op een verzoek om planschadevergoeding als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), gegrond verklaard, het besluit van 25 september 1997 herroepen, en [verzoekers] alsnog een planschadevergoeding toegekend van f 462.000,00/€ 209.646,46

vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 24 december 1986 tot en met het moment van uitbetaling op 7 september 2000, zijnde f 522.214,00/
€ 236.970,38.

Bij uitspraak van 9 december 2002, verzonden op 11 december 2002, heeft de rechtbank te Zutphen (hierna: de rechtbank) het daartegen door [verzoekers] ingestelde beroep gegrond verklaard, de bestreden beslissing op bezwaar vernietigd, het bezwaar gegrond verklaard, het besluit van 25 september 1997 herroepen, het verzoek om vergoeding van planschade toegewezen tot een bedrag van f 1.081.674,99/€ 490.842,71 te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 24 december 1986, en bepaald dat deze uitspraak in de plaats treedt van de bestreden beslissing op bezwaar. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft appellant bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 10 januari 2003, hoger beroep ingesteld. De gronden zijn aangevuld bij brief van 13 februari 2003. Deze brieven zijn aangehecht.

Bij brief van 11 maart 2003 hebben [verzoekers] van antwoord gediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 12 augustus 2003, waar appellant, vertegenwoordigd door mr. B.J.P.G. Roozendaal, advocaat te Breda, vergezeld van mr. R.A. Oosterveer, ambtenaar bij de gemeente, en [verzoekers], vertegenwoordigd door mr. C.H. Blanksma, advocaat te Amsterdam, vergezeld van [een van de verzoekers], zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. [verzoekster]. is eigenares van het perceel, kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie C nr. 825. Het perceel, kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie C nr. 826 is eigendom van [verzoeker].

2.2. Op 24 december 1986 is het bestemmingsplan "Solse Berg" in rechte onaantastbaar geworden. In dat plan zijn de percelen bestemd tot "Parkgebied" en is de bouwmogelijkheid van gebouwen, andere bouwwerken en andere werken op die percelen zoals voorheen in het bestemmingsplan "Buitengebied" geregeld was, vervallen.

2.3. Niet in geschil is dat [verzoekers] door de bestemmingswijziging in een planologisch nadeliger situatie zijn komen te verkeren, waardoor zij schade lijden die redelijkerwijs niet geheel ten laste van hen behoort te blijven.

2.3.1. Partijen verschillen van mening over de omvang van de - ingevolge artikel 49 van de WRO naar billijkheid te bepalen - schadevergoeding.

2.4. Appellant heeft de omvang van de schade, in overeenstemming met het advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: SAOZ) van december 1994/augustus 1995, vastgesteld op f 462.000,00/
€ 209.646,46.

De rechtbank heeft de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (hierna: StAB) om advies gevraagd, en, in overeenstemming met het advies van de StAB van 7 december 2001, de schadevergoeding vastgesteld op f 1.081.675,00/€ 490.842,72.

2.5. Appellant betoogt dat aan het advies van de SAOZ, dat met betrekking tot de waardebepaling is gebaseerd op een taxatierapport van Makelaars- en Rentmeesterskantoor [naam]. te [plaats] van 31 juli 1995, niet zodanige gebreken kleven dat hij dit bij de vaststelling van de hoogte van de planschade niet in redelijkheid tot uitgangspunt heeft kunnen nemen.

2.5.1. Dit betoog slaagt. Blijkens zijn taxatierapport is [naam taxateur] tot de waardebepaling gekomen na - onder meer - zich op de hoogte te hebben gesteld van de bepalingen van de respectievelijke bestemmingsplannen. Gelet hierop ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel van de rechtbank dat uit het taxatierapport van [naam taxateur] niet blijkt of ook rekening is gehouden met de destijds ingevolge artikel 11, tweede lid, van de voorschriften bij het bestemmingsplan "Buitengebied" geldende maximum goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 10 m en de op basis daarvan te realiseren vloeroppervlakte (in tenminste twee bouwlagen) op het perceel met de bestemming "Gastinrichting". Om dezelfde reden volgt de Afdeling niet het oordeel van de rechtbank dat uit het taxatierapport van [naam taxateur] niet blijkt of rekening is gehouden met de ingevolge de bestemmingsomschrijving "Gastinrichting" toegestane gebruiksmogelijkheden van het niet voor bebouwing bestemde gedeelte van het perceel, kadastraal bekend gemeente Ermelo, sectie C nr. 825, ten behoeve van bijvoorbeeld de aanleg van tuinen en een parkeervoorziening.

2.5.2. [naam taxateur] is bij de bepaling van de waarde van de percelen uitgegaan van de op de peildatum - 24 december 1986 - aanwezige markt voor grootschalige objecten in de horecabranche en de toen geldende verwachtingen voor de toekomst. Volgens [naam taxateur] en de SAOZ zou een redelijk handelend koper op dat tijdstip bij het maken van een exploitatieopzet voor de projectontwikkeling een zeer aanzienlijke aftrek hanteren wegens de ongunstige marktsituatie. Deze aftrek zou verband houden met het risico dat wordt genomen en de onzekerheid over de vraag of, en zo ja wanneer, de projectontwikkeling in de toekomst zou kunnen plaatsvinden. Een potentiële koper zou, gelet op het risico, een hoge winstpotentie verlangen op een voorgenomen exploitatie, hetgeen tot uitdrukking zou komen in een lagere grondprijs. [naam taxateur] en de SAOZ hebben bij de waardebepaling tevens rekening gehouden met de kosten die gemoeid zijn met het bouwrijp maken van de percelen.

2.5.3. [naam taxateur] en de SAOZ hebben niet een verkeerde maatstaf gehanteerd door, bij de beoordeling van de schade in het kader van artikel 49 van de WRO, de prijs die een redelijk handelend koper op de peildatum voor de percelen zou hebben geboden als uitgangspunt te nemen.

2.5.4. Het aan de rechtbank door de StAB uitgebrachte advies leidt - daargelaten in hoeverre het inwinnen daarvan noodzakelijk was om tot een beoordeling van de toegekende schadevergoeding in rechte te komen - niet tot een ander oordeel. Niet aannemelijk is immers dat projectontwikkelaars de ongunstige marktsituatie ten tijde van de peildatum als een tijdelijk risico zouden hebben beschouwd, die van minder grote invloed zou zijn geweest op de waarde van de percelen dan waarvan [naam taxateur] en de SAOZ zijn uitgegaan. De - niet geëffectueerde - verkoop van de percelen in 1979, geeft evenmin aanleiding te twijfelen aan de waardebepaling, nu volgens de SAOZ eind jaren '70 de situatie op de markt van onroerend goed voor de exploitatie van een hotel/pension en congrescentrum rooskleurig was, maar daarna zeer ongunstig met scherpe prijsdalingen.

Dat [naam taxateur] en de SAOZ de kosten ten behoeve van het bouwrijp maken van de percelen te hoog hebben ingeschat, omdat niet alle nutsvoorzieningen zouden hoeven te worden aangelegd, is niet gebleken. Appellant heeft onweersproken betoogd dat de horecagelegenheid die ter plaatse tot het midden van de jaren '70 heeft bestaan beperkte voorzieningen had die, indien nog aanwezig, geen betekenis hebben voor de realisatie van een grootschalig object.

2.6. De conclusie is dat appellant bij de vaststelling van de hoogte van de schade zich in redelijkheid op het advies van de SAOZ heeft kunnen baseren.

2.7. Het hoger beroep is gegrond en de aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het bij de rechtbank ingestelde beroep alsnog ongegrond verklaren.

2.8. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het hoger beroep gegrond;

II. vernietigt de uitspraak van de rechtbank te Zutphen van 9 december 2002, 00/1223 WET;

III. verklaart het bij de rechtbank ingestelde beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. E.M.H. Hirsch Ballin, Voorzitter, en mr. E.A. Alkema en mr. H. Troostwijk, Leden, in tegenwoordigheid van mr. W.C.M. Ramsahai, ambtenaar van Staat.

w.g. Hirsch Ballin w.g. Ramsahai

Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 29 oktober 2003

-401.