

ECLI	ECLI:NL:RVS:2025:437
Datum uitspraak	5 februari 2025
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 26 mei 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Oirschot aan Lobo en [appellant] een tegemoetkoming in planschade van € 50.000,00 toegekend. Lobo is eigenaar van het perceel aan de Sparrendijk 6A in Oirschot. Op 27 augustus 2020 heeft hij verzocht om een tegemoetkoming in planschade die hij in de vorm van inkomensderving en waardevermindering van het perceel stelt te hebben geleden door de inwerkingtreding van het bij raadsbesluit van 16 december 2014 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013, tweede bestuurlijke lus. Lobo betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de adviezen van Gloudemans van 4 maart 2021 en Antea van 11 juli 2022 voldoen aan de daaraan in de rechtspraak gestelde vereisten en dat hij geen concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de inhoud of conclusies van deze adviezen heeft aangevoerd.

Volledige tekst

202305273/1/A2.

Datum uitspraak: 5 februari 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

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

Beheermaatschappij Lobo Oostelbeers B.V. (hierna: Lobo), gevestigd in Middelbeers, gemeente Oirschot, en de erven van [appellant],

appellanten,

tegen de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 30 juni 2023 in zaak nr. 23/2225 in het geding tussen:

Lobo en [appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Oirschot

(hierna: het college).

Procesverloop

Bij besluit van 26 mei 2021 heeft het college aan Lobo en [appellant] (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: Lobo) een tegemoetkoming in planschade van € 50.000,00 toegekend.

Bij besluit van 12 augustus 2022 heeft het college het door Lobo daartegen gemaakte bezwaar gegrond verklaard, de hoogte van de tegemoetkoming in planschade in stand gelaten, de over dit bedrag verschuldigde wettelijke rente toegekend over de periode vanaf 27 augustus 2020, een vergoeding voor de kosten van juridische bijstand in de voorprocedure toegekend tot een bedrag van € 2.585,00 en een vergoeding voor proceskosten in bezwaar toegekend tot een bedrag van € 1.082,00.

Bij uitspraak van 30 juni 2023 heeft de rechtbank het door Lobo daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit van 12 augustus 2022 vernietigd voor zover het college daarbij de vergoeding voor de in de voorprocedure gemaakte kosten van rechtsbijstand heeft vastgesteld op € 2.585,00, die vergoeding vastgesteld op € 2.950,72, en het beroep voor het overige ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft Lobo hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Lobo heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 17 december 2024, waar Lobo, vertegenwoordigd door mr. T.I.P. Jeltema, advocaat te Veldhoven, en [appellanten], en het college, vertegenwoordigd door J.A. van der Land, zijn verschenen.

Overwegingen

1. In deze procedure is de hoogte van de door het college aan Lobo toegekende tegemoetkoming in planschade in geschil. Volgens Lobo had het college die op een hoger bedrag moeten vaststellen.

Aanvraag

2. Lobo is eigenaar van het perceel aan de Sparrendijk 6A in Oirschot (hierna: het perceel). Op 27 augustus 2020 heeft hij verzocht om een tegemoetkoming in planschade die hij in de vorm van inkomensderving en waardevermindering van het perceel stelt te hebben geleden door de inwerkingtreding van het bij raadsbesluit van 16 december 2014 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013, tweede bestuurlijke lus (hierna: het nieuwe bestemmingsplan).

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

3. Op 1 januari 2024 is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) ingetrokken en is de Omgevingswet in werking getreden. In artikel 4.19 van de Invoeringswet Omgevingswet heeft de wetgever regels van overgangsrecht gegeven voor een verzoek om vergoeding van schade die is geleden door de inwerkingtreding van een besluit als bedoeld in artikel 6.1,

tweede lid, aanhef en onder a, b, e of f, van de Wro. In het derde lid is bepaald dat het oude recht van toepassing blijft op het verzoek om schadevergoeding tot het besluit op dat verzoek onherroepelijk wordt en, bij toewijzing van het verzoek, de toegewezen schadevergoeding volledig is betaald.

De door Lobo in de aanvraag van 27 augustus 2020 aangewezen oorzaak van de gestelde schade is een besluit als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder a, van de Wro. Dat betekent dat in dit geval de Wro, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Besluitvorming van het college

4. Het college heeft aan het besluit van 26 mei 2021 een advies van Gloudemans van 4 maart 2021 ten grondslag gelegd. In het advies is onder meer het volgende vermeld.

Onder het oude planologische regime van het bij raadsbesluit van 29 september 2010 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2010 (hierna: het oude bestemmingsplan) was de vestiging van meerdere bedrijven op het perceel toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is dit teruggebracht naar één bedrijf. Dit is een beperking van de mogelijkheden die Lobo onder het oude planologische regime had. De aanwezige bebouwing heeft een oppervlakte van 1.585 m² en bestaat op dit moment uit drie bedrijfshallen en opslagloodsen en een los kantoorgebouw. De marktwaarde van het perceel met opstallen is getaxeerd op € 385.000,00 direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan en € 335.000,00 direct daarna. De schade is dus € 50.000,00.

5. Omdat Gloudemans in de planvergelijking niet van de voor het perceel voorziene maximale planologische mogelijkheden is uitgegaan, heeft het college, naar aanleiding van een daartoe strekkend advies van de gemeentelijke bezwaarschriftencommissie, nader advies gevraagd aan Antea Group (hierna: Antea). In het advies van de Antea van 11 juli 2022 is onder meer vermeld dat uit een hertaxatie is gebleken dat de waarde van de maximale planologische uitbreidingsmogelijkheden negatief is, wanneer rekening wordt gehouden met de huurwaarde en de stichtingskosten. Antea is tot de conclusie gekomen dat het perceel onder het oude planologische regime zijn hoogste waarde ontleende aan de feitelijk aanwezige bebouwing en dat de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan voor Lobo niet tot planschade heeft geleid.

Hoger beroep en de beoordeling daarvan

6. Lobo betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de adviezen van Gloudemans van 4 maart 2021 en Antea van 11 juli 2022 voldoen aan de daaraan in de rechtspraak gestelde vereisten en dat hij geen concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de inhoud of conclusies van deze adviezen heeft aangevoerd.

6.1. Naar het oordeel van de Afdeling heeft Lobo concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de inhoud en conclusies van de uitgebrachte adviezen aangevoerd. Lobo stelt zich terecht op het standpunt dat de gehanteerde vergelijkingsmethode ten behoeve van de taxatie van de huurwaarde onvoldoende controleerbaar is door het ontbreken van referentieobjecten in de adviezen. Volgens vaste rechtspraak (bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 20 mei 2020, [ECLI:NL:RVS:2020:1263](#), onder 13.1) vereist de controleerbaarheid dat de in de vergelijking betrokken objecten kenbaar zijn. Verder voert Lobo terecht aan dat in de adviezen de invloed van de buitenopslag op de huurwaarde niet is meegenomen en dat hierin niet is ingegaan op zijn stelling dat van een hogere huurprijs moet worden uitgegaan voor het deel van de bedrijfsruimte waar machinale houtbewerking mogelijk is, omdat deze ruimte voor geluid en warmte is geïsoleerd. Tot slot merkt Lobo

terecht op dat de adviezen geen weerlegging bevatten van zijn standpunt dat daarin een te hoge kapitalisatiefactor is toegepast, omdat in het nieuwe planologische regime verhuur aan slechts één bedrijf is toegestaan, waardoor het leegstandrisico groter is.

6.2. Het betoog slaagt. Het college heeft de adviezen ten onrechte aan de besluitvorming ten grondslag gelegd, voor zover de onder 6.1 genoemde punten in de adviezen onbesproken zijn. Daarmee is het besluit van 12 augustus 2022 onzorgvuldig tot stand gekomen.

Definitieve beslechting van het geschil

7. Met het oog op een spoedige beëindiging van het geschil zal de Afdeling het college op de voet van artikel 8:51d van de Awb opdragen het hiervoor onder 6.1 geconstateerde gebrek in het besluit van 12 augustus 2022 binnen 13 weken na verzending van deze tussenuitspraak te herstellen. Dit kan door een nieuw taxatierapport op te laten maken. Afhankelijk van de inhoud van dit rapport moet het college bezien of en zo ja in hoeverre het de tegemoetkoming in planschade in een nieuw besluit op een hoger bedrag moet vaststellen.

8. In de einduitspraak wordt beslist over vergoeding van de proceskosten en het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt het college van burgemeester en wethouders van Oirschot op om binnen 13 weken na de verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van hetgeen daarin is overwogen:

1. de gebreken die kleven aan het besluit van 12 augustus 2022 te herstellen, en
2. de Afdeling de uitkomst mede te delen en een eventueel gewijzigd besluit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken en dit ook aan de Afdeling toe te zenden.

Aldus vastgesteld door mr. E.J. Daalder, voorzitter, en mr. J. Hoekstra en mr. B.P.M. van Ravels, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.J.R. Hazen, griffier.

w.g. Daalder
voorzitter

w.g. Hazen
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 5 februari 2025

452-1067