

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:1160

Datum uitspraak

19 maart 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 4 februari 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders van Laren een aanvraag van [appellant] om tegemoetkoming in planschade afgewezen. [appellant] is sinds 21 april 1994 eigenaar van een perceel, kadastraal bekend gemeente Laren, sectie E, nr. 274, gelegen nabij de Tafelbergweg 32 in Laren. Bij brief van 14 juni 2019 heeft [appellant] het college verzocht om tegemoetkoming in planschade die hij, in de vorm van waardevermindering van het perceel, heeft geleden door de inwerkingtreding op 18 juni 2014 van het bij raadsbesluit van 24 april 2013 vastgestelde bestemmingsplan Laren Noord. Volgens [appellant] had het perceel onder het voorheen geldende bestemmingsplan De Kolonie meer bouw- en gebruiksmogelijkheden. Onder het oude bestemmingsplan had het perceel de bestemming "Gebied met landschappelijke waarde en agrarische doeleinden" met een aanduiding voor volkstuinen. Onder het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming "Bos".

Volledige tekst

202307744/1/A2.

Datum uitspraak: 19 maart 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend in Laren,
appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Midden-Nederland van 8 november 2023 in zaak nr. 21/4113 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Laren.

Procesverloop

Bij besluit van 4 februari 2021 heeft het college een aanvraag van [appellant] om tegemoetkoming in planschade afgewezen.

Bij besluit van 25 augustus 2021 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar gegrond verklaard, maar het besluit van 4 februari 2021, onder aanvulling van de motivering ervan, in stand gelaten.

Bij uitspraak van 8 november 2023 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

[appellant] heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak op een zitting behandeld op 13 februari 2025, waar [appellant], bijgestaan door mr. S. Levelt en mr. H.M. Kabir, beiden advocaat te Amsterdam, en het college, vertegenwoordigd door mr. R.D. Boesveld, advocaat te Haarlem, en mr. H.J.M. De Jong, vergezeld door ing. F.P.J. van Lent RMT (hierna: Van Lent), deskundige, zijn verschenen.

Overwegingen

1. [appellant] is sinds 21 april 1994 eigenaar van een perceel, kadastraal bekend gemeente Laren, sectie E, nr. 274 (hierna: het perceel), gelegen nabij de Tafelbergweg 32 in Laren.

Aanvraag om tegemoetkoming in planschade

2. Bij brief van 14 juni 2019 heeft [appellant] het college verzocht om tegemoetkoming in planschade die hij, in de vorm van waardevermindering van het perceel, heeft geleden door de inwerkingtreding op 18 juni 2014 (hierna: de peildatum) van het bij raadsbesluit van 24 april 2013 vastgestelde bestemmingsplan Laren Noord (hierna: het nieuwe bestemmingsplan). Volgens [appellant] had het perceel onder het voorheen geldende bestemmingsplan De Kolonie (hierna: het oude bestemmingsplan) meer bouw- en gebruiksmogelijkheden. Onder het oude bestemmingsplan had het perceel de bestemming "Gebied met landschappelijke waarde en agrarische doeleinden" met een aanduiding voor volkstuinen. Onder het nieuwe bestemmingsplan is de bestemming "Bos".

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 [appellant] 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.

Advisering en besluitvorming

4. Het college heeft adviesbureau Lodewijck Groep B.V. (hierna: Lodewijck) ingeschakeld om te adviseren over de aanvraag om tegemoetkoming in planschade.

5. In haar advies van 4 januari 2021 heeft Lodewijck een vergelijking gemaakt tussen de planologische mogelijkheden van het perceel onder het oude en het nieuwe bestemmingsplan. Over deze vergelijking is in dat advies onder meer het volgende vermeld.

Onder het oude planologische regime was het, onder voorwaarden, toegestaan om gebouwen op het perceel te bouwen. Dat dit onder het nieuwe planologische regime niet meer mag, heeft voor [appellant] niet tot nadeel geleid. Op grond van de bouwvoorschriften moest de afstand van een gebouw tot een belendende woning onder het oude planologische regime ten minste 50 meter bedragen. Op korte afstand van het perceel staan echter meerdere belendende woningen. Daardoor was het niet toegestaan om een gebouw op het perceel op te richten. Wel mochten bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van erf- en perceelafscheidings tot een hoogte van maximaal 1,20 meter worden gerealiseerd.

Omdat enkel erf- en perceelafscheidings waren toegestaan en geen gebouwen, was het gebruik van het perceel als volkstuin of als actief agrarisch bedrijf in de vorm van een veehouderij niet realistisch. Omdat de overige bedrijfsmogelijkheden zijn komen te vervallen onder het nieuwe planologische regime, heeft de planologische wijziging voor [appellant] wat betreft de gebruiksmogelijkheden tot een nadeel geleid.

Volgens de taxatie van Van Lent, de door Lodewijck geraadpleegde taxateur, heeft de planologische wijziging niet tot een lagere waarde van het perceel geleid. Het perceel is ongeacht de bestemming (bos dan wel agrarisch) vooral geschikt en interessant voor omwonenden die het perceel bij hun tuin kunnen betrekken. Hieraan ontleent het perceel zijn hoogste waarde. Hierbij is relevant dat de omliggende woonpercelen royaal zijn en grote tuinen hebben. Verder is relevant dat een redelijk denkend en handelend koper die de planologische gebruiksmogelijkheden onder het oude planologische regime had willen benutten, rekening had moeten houden met grote investeringen voor het kappen van bomen op het perceel en met de in het verleden geweigerde kapvergunning voor een groot aantal van die bomen. Van Lent heeft de waarde van het perceel onmiddellijk vóór en na de peildatum op € 315.000,00 getaxeerd. Lodewijck heeft het college geadviseerd de aanvraag om tegemoetkoming in planschade af te wijzen.

6. Het college heeft het advies van Lodewijck aan het besluit van 4 februari 2021 ten grondslag gelegd.

7. [appellant] heeft, ter onderbouwing van het tegen het besluit van 4 februari 2021 gemaakte bezwaar, [persoon] om een zogenoemde second opinion gevraagd. [persoon] heeft zich in een rapport van april 2021 op het standpunt gesteld dat de planvergelijking en taxatie van Lodewijck onjuist zijn. Volgens [persoon] was de waarde van het perceel onmiddellijk vóór de peildatum € 160.000,00 en onmiddellijk daarna € 12.500,00.

8. Naar aanleiding van het door [appellant] gemaakte bezwaar heeft het college de commissie voor de bezwaarschriften (hierna: de commissie) ingeschakeld om te adviseren over dat

bezwaar. De commissie heeft het college in haar advies van 19 juli 2021 geadviseerd nader onderzoek te doen naar de waarde die het perceel vóór en na de planologische wijziging had. 9. Het college heeft Van Lent gevraagd de waardebepaling nader te onderbouwen. Dit heeft Van Lent in een rapport van 2 augustus 2021 gedaan. Ook heeft hij zijn taxatierapport van 15 oktober 2020 overgelegd.

10. Het college heeft het rapport van 2 augustus 2021 aan het besluit van 25 augustus 2021 ten grondslag gelegd.

11. [persoon] heeft bij brief van 8 oktober 2021 gereageerd op het taxatierapport van 15 oktober 2020 en het rapport van 2 augustus 2021.

Hoger beroep en beoordeling daarvan

Planvergelijking

12. [appellant] betoogt in hoger beroep dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het op grond van het oude bestemmingsplan mogelijk was om bouwwerken, niet zijnde een gebouw, te realiseren en dat de eis van 50 meter afstand voor dergelijke bouwwerken niet gold. Onder het nieuwe planologische regime zijn alleen terrein- en erfafscheidingen van ten hoogste 1 meter toegestaan. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan. Volgens [appellant] heeft het college deze planologische beperking ten onrechte niet bij de besluitvorming betrokken.

12.1. Uit artikel 11, tweede lid, aanhef en onder e, van de planregels van het oude bestemmingsplan volgt dat op het perceel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Die bepaling is nader uitgewerkt in artikel 11, vierde lid. Daarin staat dat als bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend terrein- en erfafscheidingen mogen worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 1,20 meter. De Afdeling ziet hierin, anders dan [appellant] op zitting heeft betoogd, geen tegenstrijdigheid. Dit betekent dat ook onder het oude planologische regime beperkingen golden voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De voor het perceel geldende regels in het oude en nieuwe bestemmingsplan zijn nagenoeg hetzelfde.

Het betoog slaagt niet.

Waardebepaling

13. [appellant] betoogt verder dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het college zich op het taxatierapport van 15 oktober 2020 en de nadere onderbouwing van 2 augustus 2021 heeft mogen baseren. Hij voert aan dat [persoon] in een rapport van april 2021 en in een brief van 8 oktober 2021 heeft uiteengezet dat Van Lent onjuiste uitgangspunten heeft gehanteerd. Van Lent heeft zijn berekeningen louter gebaseerd op de waarde die de eigenaren van omliggende percelen zouden toekennen aan het perceel. In plaats daarvan had hij moeten uitgaan van de maximale mogelijkheden van het perceel onder het oude en nieuwe planologische regime. Feitelijke omstandigheden zijn daarbij volgens hem niet relevant. Zelfs als feitelijke omstandigheden wel van belang zouden zijn, dan neemt dat niet weg dat Van Lent die omstandigheden onjuist in beeld heeft gebracht. De agrarische bestemming van het perceel was, anders dan Van Lent heeft gesteld, wel degelijk relevant voor de eigenaren van de omliggende woningen. Dit blijkt ook uit een bod van € 1.419.750,00 dat één van de burens vóór de peildatum op het perceel heeft gedaan. Na de peildatum is dit bod gezakt tot een bedrag van € 788.750,00, aldus [appellant].

13.1. 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 redelijkerwijs 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 (zie de uitspraak van de Afdeling van 2 oktober 2024, [ECLI:NL:RVS:2024:3940](#), onder 6.1).

13.2. Artikel 6.1 van de Wro dwingt niet tot het hanteren van de ene dan wel de andere taxatiemethode. Welke methode in een concreet geval wordt gebruikt, staat ter beoordeling van de onafhankelijke taxateur. Indien en voor zover toepassing van de ter beschikking staande methoden naar diens deskundig oordeel niet mogelijk is of op zichzelf niet tot een juiste waardering leidt, zal de onafhankelijke taxateur diens taxatie (mede) mogen baseren op zijn kennis, ervaring en intuïtie (zie de al genoemde uitspraak van de Afdeling van 2 oktober 2024 onder 6.2).

13.3. Wanneer het betoog ziet op een aspect van de inhoud van het taxatierapport dat gebaseerd is op specifieke deskundigheid van een taxateur, kan de juistheid van (dat aspect van) het taxatierapport in beginsel slechts met vrucht worden bestreden met een onderbouwd tegenrapport van een onafhankelijke taxateur, waaruit blijkt dat het taxatierapport onjuist is. Voorbeelden van betogen die zien op een aspect van de inhoud van het taxatierapport dat gebaseerd is op specifieke deskundigheid van een taxateur, zijn betogen die er toe strekken dat in aanmerking genomen vergelijkingstransacties niet representatief zijn, dat andere vergelijkingstransacties ten onrechte buiten beschouwing zijn gelaten of dat ten onrechte al dan niet is gecorrigeerd vanwege gewijzigde economische omstandigheden. Ter onderbouwing van een betoog dat een taxatierapport onjuist is, is het niet voldoende dat het tegenrapport uitsluitend een andere zelfstandige taxatie stelt tegenover de taxatie die is vervat in het aan het besluit van het bestuursorgaan ten grondslag gelegde taxatierapport. Uit een in een tegenrapport vervatte zelfstandige taxatie blijkt nog niet waarom de in het taxatierapport vervatte taxatie onjuist is. Wanneer de taxateur die het taxatierapport heeft opgesteld en de taxateur die het tegenrapport heeft opgesteld verschillende uitgangspunten hanteren en daarom tot verschillende conclusies over de waarde van het te taxeren object zijn gekomen, is de vraag niet of de in het taxatierapport gehanteerde uitgangspunten verdedigbaar zijn, maar of in het tegenrapport aannemelijk is gemaakt dat de in het taxatierapport gehanteerde uitgangspunten dat niet zijn. Ook onvoldoende is een - niet met een tegenrapport onderbouwd - betoog van de betrokkene of diens gemachtigde dat ziet op een aspect van de inhoud van het taxatierapport dat gebaseerd is op specifieke deskundigheid van een taxateur. De betrokkene zelf, of diens gemachtigde in zijn hoedanigheid van gemachtigde, kunnen immers niet als onafhankelijke taxateur worden aangemerkt (zie voornoemde uitspraak van de Afdeling van 2 oktober 2024 onder 6.3).

13.4. Het betoog van [appellant] geeft, gelet op het volgende, geen grond voor het oordeel dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het college het taxatierapport van 15 oktober 2020 en de nadere onderbouwing van 2 augustus 2021 aan de besluitvorming ten grondslag heeft mogen leggen.

13.5. Uit de door partijen overgelegde rapporten blijkt dat Van Lent en [persoon] verschillende uitgangspunten hanteren en daarom tot verschillende conclusies over de waarde van het te taxeren object zijn gekomen. Van Lent is ervan uitgegaan dat het perceel onder het oude bestemmingsplan de hoogste waarde ontleende aan de mogelijkheid dat een omwonende het perceel zou kopen en zou benutten ter vergroting van de bij zijn villa behorende tuin. Volgens [persoon] is deze feitelijke omstandigheid niet relevant en ontleende het perceel

onder het oude planologische regime zijn hoogste waarde aan de agrarische bestemming.

13.6. Naar het oordeel van de Afdeling heeft [appellant] niet aannemelijk gemaakt dat de door Van Lent gehanteerde uitgangspunten onjuist zijn. Bovendien zijn de feitelijke omstandigheden wel degelijk relevant bij het bepalen van de waarde van het perceel. In een uitspraak van 23 november 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:3391](#), heeft de Afdeling overwogen dat in het geval het gaat om schade als gevolg van een planologische verandering op het eigen perceel van de aanvrager (directe planschade), daarbij ook moet worden beoordeeld of en zo ja, in hoeverre het realiseren van de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime te verwachten was en rendabel zou zijn geweest. De aanvrager lijdt immers alleen schade, indien en voor zover de desbetreffende onroerende zaak als gevolg van de planologische verandering in zijn hoogste waarde is aangetast. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 27 september 2017, [ECLI:NL:RVS:2017:2599](#). Verder is het gestelde bod van één van de burens, van zowel vóór als na de peildatum, vele malen hoger dan de waarde die de eigen taxateur van [appellant] - [persoon] - aan het perceel heeft gegeven. Dit onderstreept het standpunt van Van Lent dat het perceel niet de hoogste waarde aan de agrarische bestemming ontleende.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

14. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak wordt bevestigd.

15. Het college hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. J.M. Willems, voorzitter, en mr. J.Th. Drop en mr. M.M. Kaajan, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.J.R. Hazen, griffier.

w.g. Willems
voorzitter

w.g. Hazen
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 19 maart 2025

452-1033