

ECLI	ECLI:NL:RVS:2007:BA2220
Datum uitspraak	4 april 2007
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 25 maart 2004 heeft de raad van de gemeente Noordenveld (hierna: de gemeenteraad) aan appellanten € 3000,- vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 10 februari 2003 tot de dag van de uitbetaling ter vergoeding van planschade toegekend.

Volledige tekst

200606160/1.

Datum uitspraak: 4 april 2007

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellanten], wonend te [woonplaats],

tegen de uitspraak in zaak no. 05/312 BELEI van de rechtbank Assen van 12 juli 2006 in het geding tussen:

appellanten

en

de raad van de gemeente Noordenveld.

1. Procesverloop

Bij besluit van 25 maart 2004 heeft de raad van de gemeente Noordenveld (hierna: de gemeenteraad) aan appellanten € 3000,- vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 10 februari 2003 tot de dag van de uitbetaling ter vergoeding van planschade toegekend.

Bij besluit van 24 februari 2005 (hierna: het bestreden besluit) heeft de gemeenteraad het door appellanten daartegen gemaakte bezwaar, in navolging van en onder verwijzing naar het advies van de commissie voor de behandeling van bezwaar- en beroepschriften, ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 12 juli 2006, verzonden op 14 juli 2006, heeft de rechtbank Assen (hierna: de rechtbank) het daartegen door appellanten ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben appellanten bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 21 augustus 2006, hoger beroep ingesteld. De gronden zijn aangevuld bij brief van 18

september 2006. Deze brieven zijn aangehecht.

Bij brief van 13 oktober 2006 heeft de gemeenteraad van antwoord gediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 16 februari 2007 waar de gemeenteraad, vertegenwoordigd door O. Horlings, ambtenaar in dienst van de gemeente, bijgestaan door mr. J. Marskamp, werkzaam bij de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: de SAOZ). Appellant is niet ter zitting verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO), zoals dit luidde ten tijde hier van belang en voor zover hier van belang, kent de gemeenteraad, voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van een vrijstelling, als bedoeld in artikel 19 van de WRO schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijner laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.

2.2. Voor de beoordeling van een verzoek om schadevergoeding op grond van artikel 49 van de WRO dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende 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 beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken.

2.3. Appellanten hebben verzocht om vergoeding van de door hen gestelde waardevermindering van de woning aan de [locatie a] te [plaats] (hierna: de woning) ten gevolge van de bij besluit van 21 september 2001 krachtens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO) verleende vrijstelling van het bestemmingsplan "Kern Een" ten behoeve van de bouw van een loods die recht tegenover hun woning komt te liggen, ruim 70 m uit de [locatie] en evenwijdig aan deze weg. De loods is 60 m lang en 30 m breed. De goothoogte bedraagt 3,4 m en de nokhoogte 9,36 m. De loods is over een lengte van circa 10 m gelegen achter bestaande bebouwing op het perceel [locatie b]. De loods komt op een afstand van circa 90 m van het perceel van appellanten te liggen. Appellanten stellen dat de waarde van de woning is verminderd door de mogelijkheid dat de loods wordt opgericht met de daarmee gepaard gaande aantasting van de woonomgeving in de vorm van verminderd uitzicht en geluidsoverlast.

2.4. Ingevolge het bestemmingsplan "Kern Een" rustte op de gronden waarop de loods is gesitueerd de bestemming "Agrarisch-technische hulpbedrijven". Op de gronden tussen deze loods en de [locatie] - behoudens een 10 m brede strook langs die weg waarop de bestemming "Erf" rust - is de bestemming agrarisch-technische hulpbedrijven blijven gelden. Langs de noordgrens wordt het (bedrijfs)terrein geflankeerd door een strook van ongeveer 6 m breed met de bestemming "Groenvoorzieningen".

In artikel 9, eerste lid, van de planvoorschriften is met betrekking tot de gronden met de bestemming "Agrarisch-technische hulpbedrijven" bepaald dat deze gronden uitsluitend

bestemd zijn voor agrarische-technische hulpbedrijven met daarbij behorende bedrijfsgebouwen, dienstwoningen, bijgebouwen, andere bouwwerken en bedrijfsterreinen. Ingevolge artikel 9, tweede lid, van de planvoorschriften gelden voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht
- b. de bebouwde oppervlakte van het bebouwingsvlak mag niet meer bedragen dan door het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage wordt bepaald
- c. de hoogte en de goothoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan door de op de kaart aangegeven maximale hoogte en goothoogte wordt bepaald. Deze is bepaald op respectievelijk 10 m en 6 m.

Ingevolge artikel 9, derde lid, onder a, van de planvoorschriften is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de in lid 1 omschreven bestemming.

Ingevolge artikel 9, derde lid, onder b, wordt onder strijdig gebruik in elk geval verstaan het gebruik van onbebouwde gronden voor opslag van voer- of vaartuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie, puin- en vuilstortingen. Deze bepaling is niet van toepassing voor de opslag van materialen welke strekken tot realisering van de in lid 1 omschreven bestemming.

Ingevolge artikel 14 van de planvoorschriften zijn de op de kaart voor erf aangewezen gronden uitsluitend bestemd voor erven en tuinen, met daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken.

Ingevolge artikel 15 van de planvoorschriften is op de gronden met de bestemming "Groenvoorzieningen" opgaande struikbeplanting toegestaan.

2.5. Bij de in bezwaar gehandhaafde beslissing heeft de gemeenteraad aan appellanten schadevergoeding toegewezen tot een bedrag van € 3.000. Hij heeft dat doen steunen op het ter zake aan hem uitgebrachte advies van de SAOZ van augustus 2003. De SAOZ komt tot de conclusie dat de vrijstelling voor appellanten heeft geleid tot een beperkt nadeliger positie waaruit op voet van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO) voor vergoeding vatbare schade in de vorm van beperkte waardevermindering is voortgevloeid. De gemeenteraad is er in overeenstemming met het advies van de SAOZ van uitgegaan dat de woning, rekening houdend met de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime, zijn hoogste waarde ontleent aan de hoedanigheid van woonhuis. Deze waarde bedroeg - de mutatie weggedacht - per peildatum volgens de SAOZ € 270.000,—. De SAOZ heeft verder bepaald dat de door haar genoemde specifieke gevolgen van de onderhavige planologische mutatie, zijnde een gering uitzichtverlies en een beperkte toename van het lawaai, er toe hebben geleid, dat voor een willekeurige gegadigde de waarde van het object per peildatum met een beperkt bedrag van € 3.000,—is gedaald naar een bedrag in de orde van grootte van € 267.000,—.

2.6. De rechtbank heeft de Stichting advisering bestuursrechtspraak voor milieu en ruimtelijke ordening (hierna: de StAB) verzocht nader advies uit te brengen met betrekking tot het antwoord op de vraag in hoeverre zowel de SAOZ als Brandsma Makelaars, welke laatste op verzoek van appellanten de planschade heeft getaxeerd op een bedrag van € 20.000,—, van een juiste planvergelijking zijn uitgegaan, en vervolgens tot reële conclusies zijn gekomen

met betrekking tot de op geld te waarderen planschade. De StAB heeft hierop gerapporteerd dat naar haar oordeel de gemeenteraad in navolging van het SAOZ-advies van een juiste planvergelijking is uitgegaan, en op goede gronden heeft kunnen besluiten dat de planschade op € 3.000,- kan worden gewaardeerd. De rechtbank heeft de overwegingen en conclusies in het rapport van de StAB tot de hare gemaakt en heeft geoordeeld dat de gemeenteraad terecht en op juiste gronden tot het bestreden besluit heeft kunnen komen.

2.7. Appellanten klagen dat de planologische verslechtering groter is dan door de SAOZ aangenomen. De rechtbank heeft miskend dat de gemeenteraad het rapport van de SAOZ niet als basis voor zijn besluit heeft kunnen hanteren, nu dit rapport realiteitswaarde mist voor wat betreft de vergelijking tussen de planologische regimes, in bijzonder voor wat betreft de maximale invulling van de gebruiksmogelijkheden van de gronden recht tegenover hun woning. Ook in het rapport van de StAB van maart 2006 is niet onderkend dat het SAOZ-advies niet aan de besluiten ten grondslag kon worden gelegd. Bij de vraag of de gronden konden worden gebruikt voor opslag van materialen of anderszins ten behoeve van het agrarisch technisch hulpbedrijf, in bijzonder het stallen van landbouwmachines, is, aldus appellanten, ten onrechte niet gekeken of de aan het bedrijf verstrekte milieuvergunning daarin voorziet. Appellanten menen dat zij aanspraak kunnen maken op een vergoeding van € 20.000,- en zoeken hiervoor steun in het door hen overgelegde rapport van Brandsma Makelaars van oktober 2003.

2.8. De SAOZ is een onafhankelijke deskundige op het gebied van planschade. De gemeenteraad mag in beginsel op de door de SAOZ uitgebrachte adviezen afgaan.

De rechtbank heeft met juistheid overwogen dat de gemeenteraad op het verzoek mocht beslissen op basis van het SAOZ-advies.

Daarbij neemt de Afdeling in aanmerking dat thans weliswaar op een afstand van circa 90 m van het perceel van appellanten een loods kan worden gerealiseerd met een aanzienlijke omvang, maar dat ingevolge artikel 9, derde lid, van voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Kern Een" op dit perceel en de gronden tussen de loods en de [locatie] - behoudens een daarlangs gelegen 10 m brede strook die is bestemd als "Erf"- de opslag van materialen (zoals balen hooi en zand) en de stalling van landbouwmachines (zoals tractoren, shovels en graafmachines) ten behoeve van een agrarisch-technisch hulpbedrijf over een breedte van 45 m en een diepte van 90 m mogelijk was. Aan dit gebruik zijn in de planvoorschriften geen beperkingen gesteld. De SAOZ en met haar de StAB hebben terecht in aanmerking genomen dat bij een maximale invulling van het gebruik van de gronden ten behoeve van opslag en stalling van de aan het agrarisch bedrijf gerelateerde voertuigen en goederen het vrije uitzicht in zuidelijke richting vanuit de woning van appellanten grotendeels ontnomen zou zijn en dat in die situatie geen sprake is van het door appellanten gestelde vrije uitzicht over weilanden. Appellanten hebben niet aannemelijk gemaakt dat met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid vaststaat dat de maximale invulling niet mogelijk is. Het feit dat de huidige milieuvergunning, waar in het rapport van Brandsma op is gewezen, op een beperkt aantal machines zou zien, wat daar ook van zij, betekent niet dat de maximale invulling niet mogelijk zou zijn. Verder heeft de SAOZ in aanmerking genomen dat daar waar bij de opslag van goederen en/of stalling van machines mogelijk nog enige transparantie en zicht resteert, dit bij de loods niet het geval is, hetgeen als beperkt nadeliger is gekwalificeerd.

In het rapport van de door appellanten ingeschakelde makelaar ontbreekt een planvergelijking, terwijl daarbij verder is uitgegaan van de feitelijke situatie voor de bouw van de loods en niet van hetgeen onder het vorige regime maximaal mogelijk was. Dit rapport

heeft de rechtbank dan ook terecht niet tot het oordeel geleid dat het bestreden besluit niet op het SAOZ-advies mocht worden gebaseerd.

2.9. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

2.10. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. C.M. Ligtelijn-van Bilderbeek, Voorzitter, en mr. F.P. Zwart en mr. B.J. van Ettekoven, Leden, in tegenwoordigheid van mr. E.M. Ouwehand, ambtenaar van Staat.

w.g. Ligtelijn-van Bilderbeek w.g. Ouwehand
Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 4 april 2007

224