

ECLI	ECLI:NL:RVS:2007:BA2686
Datum uitspraak	11 april 2007
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 30 juni 2005 heeft de gemeenteraad van Middelharnis (hierna: de gemeenteraad) aan appellant € 7.500,—, vermeerderd met de wettelijke rente, ter vergoeding van planschade toegekend.

Volledige tekst

200606258/1.

Datum uitspraak: 11 april 2007

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te [woonplaats],

tegen de uitspraak in zaak no. WET 05/5654 van de rechtbank Rotterdam van 12 juli 2006 in het geding tussen:

appellant

en

de gemeenteraad van Middelharnis.

1. Procesverloop

Bij besluit van 30 juni 2005 heeft de gemeenteraad van Middelharnis (hierna: de gemeenteraad) aan appellant € 7.500,—, vermeerderd met de wettelijke rente, ter vergoeding van planschade toegekend.

Bij besluit van 3 november 2005 heeft de gemeenteraad op verzoek van appellant ingestemd met rechtstreeks beroep en het bij hem door appellant ingediende bezwaarschrift naar de rechtbank Rotterdam (hierna: de rechtbank) doorgestuurd.

Bij uitspraak van 12 juli 2006, verzonden op 13 juli 2006, heeft de rechtbank het door appellant ingestelde beroep gegrond verklaard en het besluit van 30 juni 2005 vernietigd. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft appellant bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 23 augustus 2006, hoger beroep ingesteld. De gronden van het beroep zijn aangevuld bij brief van 20 september 2006. Deze brieven zijn aangehecht.

Bij brief van 22 december 2006 heeft de gemeenteraad van antwoord gediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 27 februari 2007, waar appellant in persoon, bijgestaan door mr. A.P. Cornelissen, advocaat te Middelharnis, en de gemeenteraad, vertegenwoordigd door mr. J. den Braber en ing. M. Pilon-Schulding, beiden ambtenaar in dienst van de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), zoals dit artikel 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 krachtens artikel 19 van de WRO schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen 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. Bij de beoordeling van een verzoek om planschadevergoeding 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 wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Dit uitgangspunt geldt evenzeer voor de vaststelling van de eventuele waardevermindering.

2.3. Appellant is sinds 7 april 1989 eigenaar van het perceel met woonhuis, plaatselijk bekend [locatie] te [plaats] (hierna: het perceel). Hij heeft aan zijn verzoek ten grondslag gelegd dat hij schade lijdt ten gevolge van de bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van 19 november 1996 krachtens artikel 19 van de WRO verleende vrijstelling (hierna: de vrijstelling) ten behoeve van de vestiging van een vogelpark op perceel Duivenwaardsedijk 20, aan de andere kant van de Duivenwaardsedijk, tegenover het perceel.

2.4. De gemeenteraad heeft het verzoek ter advisering voorgelegd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: SAOZ). Deze heeft hem in januari 2005 (hierna: SAOZ-advies) geadviseerd dat, kort weergegeven en voor zover thans van belang, perceel Duivenwaardsedijk 20 als vogelpark, vanwege de publiekaanttrekkende werking daarvan, intensiever kan worden gebruikt dan voorheen op grond van de ingevolge het bestemmingsplan "Nieuwe Tonge, 1e herziening" geldende agrarische bestemming was toegestaan. De rust in de directe omgeving van het perceel kan daardoor worden verstoord. Appellant is volgens het advies daarom ten gevolge van de vrijstelling in een nadeliger planologische situatie geraakt. De SAOZ heeft de waarde van het perceel, voorafgaande aan de planologische wijziging, getaxeerd op € 250.000,- en voormeld nadeel op € 7.500,-. Zij heeft geadviseerd laatstvermeld bedrag, vermeerderd met de wettelijke rente, als vergoeding voor planschade aan appellant toe te kennen. De gemeenteraad heeft dit advies aan het besluit van 30 juni 2005 ten grondslag gelegd.

2.5. De rechtbank heeft onder meer overwogen dat de gemeenteraad zich op de waardebepaling van het perceel in het SAOZ-advies mocht baseren, nu geen omstandigheden zijn gebleken, op grond waarvan geoordeeld moet worden dat hij de conclusies van de door de SAOZ ingeschakelde deskundige niet mocht volgen. Voorts heeft de rechtbank overwogen dat de SAOZ de door appellant gestelde lichthinder van koplampen van auto's die het parkeerterrein van het vogelpark verlaten voldoende heeft weerlegd, zodat

de gemeenteraad ook op dit punt dat advies mocht volgen.

2.6. Appellant klaagt in eerste plaats dat de rechtbank aldus heeft miskend dat uit het rapport van de door hem ingeschakelde taxateur blijkt dat de waarde van het perceel op de peildatum € 385.000,— was en dat daarbij is uitgegaan van gebruikelijke prijzen voor agrarische percelen in het buitengebied van Goeree Overflakkee. Hij heeft in hoger beroep ter nadere toelichting een door een deskundige opgestelde zogenoemde second opinion (hierna: de second opinion) overgelegd, waarin de waarde van zijn perceel, voorafgaande aan de planologische mutatie, is getaxeerd op € 353.000,—. Appellant betoogt dat hij hiermee genoegzaam heeft aangetoond dat de gemeenteraad van een te lage taxatie van zijn perceel voorafgaande aan de planologische mutatie is uitgegaan.

2.6.1. Dit betoog faalt. De rechtbank heeft terecht overwogen dat voor de gemeenteraad geen aanleiding bestond zijn besluit van 30 juni 2005 niet op het SAOZ-advies te baseren. De gemeenteraad heeft zich bij de rechtbank, in navolging van een brief van de SAOZ van 7 maart 2006, op het standpunt gesteld dat het verschil in taxatie is gelegen in de omstandigheid dat de door appellant ingeschakelde taxateur ten onrechte is uitgegaan van de feitelijke situatie, het gebruik als woonboerderij, in plaats van de planologische situatie en voorts onvoldoende rekening heeft gehouden met de maximale mogelijkheden onder het vorige planologische regime. Appellant heeft niet aannemelijk gemaakt dat de SAOZ in haar advies van onjuiste uitgangspunten is uitgegaan. De enkele omstandigheid dat het perceel in de door hem overgelegde adviezen, waaronder de second opinion, op een hogere waarde is getaxeerd, is onvoldoende voor het oordeel dat het SAOZ-advies zodanige gebreken vertoont, dat de gemeenteraad het niet aan voormeld besluit ten grondslag mocht leggen, te minder nu de eerst door appellant ingeschakelde deskundige van een onjuiste taxatiegrondslag is uitgegaan.

2.7. Appellant betoogt verder dat de rechtbank, door te overwegen dat de gemeenteraad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat hij geen schade door lichthinder van koplampen van auto's van bezoekers van het vogelpark ondervindt, heeft miskend dat hij lichthinder ondervindt van op de Duivenwaardsedijk geparkeerde en kerende auto's van bezoekers van het vogelpark.

2.7.1. Ook dit betoog faalt. De Afdeling heeft eerder (uitspraak van 7 februari 2007 in zaak no. 200604824/1) inzake het beroep van appellant tegen de verlening van een milieuvergunning aan de commanditaire vennootschap "Vogelpark Nieuw Tonge C.V." overwogen dat op het terrein van het vogelpark voldoende parkeerruimte aanwezig is om in de representatieve bedrijfssituatie onaanvaardbare parkeerhinder te voorkomen en dat, gelet op die vergunning, op maximaal drie dagen per kalenderjaar de parkeerruimte op het terrein van het vogelpark ontoereikend zal zijn met als gevolg dat auto's langs de Duivenwaardsedijk zullen worden geparkeerd, doch daarvan geen onaanvaardbare parkeerhinder valt te verwachten. Onder die omstandigheden moet het er voor worden gehouden dat voor bezoekers van het vogelpark geen noodzaak bestaat hun auto op de Duivenwaardsedijk ter hoogte van de woning van appellant te keren. Dit betekent dat de lichthinder die appellant stelt te ondervinden niet het gevolg is van de planologische mutatie, zodat deze reeds hierom niet kan leiden tot schade die voor vergoeding op de voet van artikel 49 van de WRO in aanmerking kan komen. Gezien het voorgaande, heeft de rechtbank voorts het standpunt van de gemeenteraad dat niet valt in te zien dat appellant van auto's die op de Duivenwaardsedijk parkeren in relevante mate extra lichthinder zal ondervinden ten opzichte van op die dijk rijdende auto's, terecht niet rechtens onjuist bevonden.

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

2.9. 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. R.W.L. Loeb, Voorzitter, en mr. C.H.M. van Altena en mr. W.D.M. van Diepenbeek, Leden, in tegenwoordigheid van mr. R.F.J. Bindels, ambtenaar van Staat.

w.g. Loeb w.g. Bindels

Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 11 april 2007

85-507.