

ECLI	ECLI:NL:RVS:2007:BA8109
Datum uitspraak	27 juni 2007
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 25 maart 2002 heeft appellant (hierna: de gemeenteraad) aan [wederpartij] € 7.941,15 vermeerderd met de wettelijke rente ter vergoeding van planschade toegekend.

Volledige tekst

200608861/1.

Datum uitspraak: 27 juni 2007

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

de raad van de gemeente Middelburg,
appellant,

tegen de uitspraak in zaak no. AWB 05/567 van de rechtbank Middelburg van 1 november 2006 in het geding tussen:

[wederpartij], wonend te [woonplaats]

en

appellant.

1. Procesverloop

Bij besluit van 25 maart 2002 heeft appellant (hierna: de gemeenteraad) aan [wederpartij] € 7.941,15 vermeerderd met de wettelijke rente ter vergoeding van planschade toegekend.

Bij besluit van 18 november 2002 (hierna: het besluit van 18 november 2002) heeft de gemeenteraad het daartegen door [wederpartij] gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 28 oktober 2004, verzonden op die dag, heeft de rechtbank Middelburg (hierna: de rechtbank) het daartegen door [wederpartij] ingestelde beroep gegrond verklaard en het besluit van 18 november 2002 vernietigd. Deze uitspraak is aangehecht.

Bij besluit van 23 mei 2005, aan [wederpartij] bekend gemaakt bij brief van 2 juni 2005, (hierna: het besluit van 23 mei 2005) heeft de gemeenteraad de bezwaren van [wederpartij] wederom ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 1 november 2006, verzonden op die dag, heeft de rechtbank het daartegen door [wederpartij] ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit van 23 mei 2005

vernietigd, bepaald dat deze uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit en bepaald dat de gemeenteraad aan [wederpartij] aan planschade een bedrag van € 12.409,00, vermeerderd met de wettelijke rente over dit bedrag, vergoedt, te betalen door de gemeente Middelburg aan [wederpartij].

Tegen deze laatste uitspraak heeft de gemeenteraad bij brief van 7 december 2006, bij de Raad van State ingekomen op 11 december 2006, hoger beroep ingesteld. De gronden zijn aangevuld bij brief van 24 januari 2007. Deze brieven zijn aangehecht.

Bij brief van 23 februari 2007 heeft [wederpartij] van antwoord gediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 2 mei 2007, waar de gemeenteraad, vertegenwoordigd door P.J.A. Korstanje, ambtenaar van de gemeente, en [wederpartij], vertegenwoordigd door mr. F.H.L. Vossen, advocaat te Breda, 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 bestemmingsplan of een vrijstelling, als bedoeld in 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. [wederpartij] heeft verzocht om vergoeding van schade in de vorm van waardevermindering van zijn woning aan de [locatie] te Middelburg als gevolg van het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19 van de WRO van het bestemmingsplan "Klarenbeek IIb" ten behoeve van het realiseren van 60 woningen van het type twee-onder-een-kap aan de noordzijde van de woning met bijbehorende ontsluitingsweg.

2.3. De rechtbank heeft in haar uitspraak van 28 oktober 2004 het besluit van 18 november 2002 vernietigd wegens strijd met het motiveringsbeginsel. Daartoe heeft zij overwogen dat de daling van de waarde van de woning in het kader van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de wet WOZ), gesteld op € 22.689,00 in aanzienlijke mate verschilt van de waardedaling zoals vastgesteld door de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: de SAOZ) in haar in het kader van de vaststelling van de planschade van [wederpartij] door de gemeenteraad overgenomen advies van januari 2001 en dat dit verschil niet zonder meer buiten beschouwing kan worden gelaten bij de vaststelling van de planschade. Op dit punt behoeft het besluit van 18 november 2002, aldus de rechtbank, een nadere motivering.

2.4. In het besluit van 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad de toegekende planschadevergoeding - zoals toegekend bij besluit van 25 maart 2002 - van een nadere motivering voorzien en de bezwaren van [wederpartij] wederom ongegrond verklaard. Naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank van 28 oktober 2004 heeft de gemeenteraad de SAOZ opnieuw geraadpleegd, die op 17 december 2004 een aanvullend advies heeft uitgebracht, waarin SAOZ haar standpunt ingenomen in het advies van januari 2001 omtrent de hoogte van de planschade handhaaft en uiteenzet waarom de waardering in het kader van de WOZ bij de beoordeling om een verzoek tot planschade niet gehandhaafd kan worden. In navolging van het nadere advies van de SAOZ stelt de gemeenteraad zich op het standpunt dat voor de vaststelling van de hoogte van de planschade geen betekenis dient toe te komen aan de waardevermindering van de woning vastgesteld in het kader van de wet WOZ, reeds omdat niet is gebleken dat daarbij rekening is gehouden met de maximale bebouwings- en

gebruiksmogelijkheden van het oude regime. Voorts stelt de gemeenteraad dat de waardevermindering van de woning vastgesteld dient te worden naar de peildatum van medio maart 1999. De waardevermindering in het kader van de wet WOZ is vastgesteld per 1 januari 1997. Ten slotte is de gemeenteraad van mening dat geen sprake is van een zodanig zware planologische inbreuk dat hier een als excessief aan te merken waardevermindering - zoals [wederpartij] stelt - aan valt toe te rekenen.

2.5. De rechtbank heeft in de aangevallen uitspraak het besluit van 23 mei 2005 vernietigd en zelf in de zaak voorzien en daarbij het bedrag van de door [wederpartij] geleden planschade vastgesteld op € 12.409,00. Zij heeft dit doen steunen op een op haar verzoek uitgebracht rapport van 4 april 2006 van G.N.A. Roovers, beëdigd taxateur onroerende goed te Middelburg.

2.6. De gemeenteraad heeft betoogd dat de rechtbank ten onrechte het besluit van 23 mei 2005 heeft vernietigd en ten onrechte zelf in de zaak heeft voorzien. Het rapport van Roovers biedt, aldus de gemeenteraad, geen grondslag voor het oordeel dat de adviezen van de SAOZ van januari 2001 en van 17 december 2004 onzorgvuldig tot stand zijn gekomen of dat daaraan anderszins gebreken kleven zodat het rapport van Roovers geen aanleiding gaf om te oordelen dat niet met in achtname van de adviezen van de SAOZ kon worden beslist.

2.7. Dit betoog slaagt. De Afdeling stelt voorop dat de SAOZ is te beschouwen als een onafhankelijke deskundige op het gebied van planschade en dat de gemeenteraad in beginsel op de door de SAOZ uitgebrachte adviezen mag afgaan. Dit is slechts anders indien moet worden geoordeeld dat het advies van de SAOZ onzorgvuldig tot stand is gekomen of dat daaraan anderszins gebreken kleven. Daarvan is in dit geval niet gebleken.

In het rapport van Roovers is aangegeven dat voor de vaststelling van de hoogte van de planschade geen of weinig betekenis toekomt aan de waardevermindering van de woning vastgesteld in het kader van de wet WOZ en daarin wordt derhalve op dit punt een zelfde standpunt ingenomen als in het nadere advies van de SAOZ van december 2004. In het rapport Roovers wordt niet inzichtelijk gemaakt of de door de SAOZ getaxeerde waardevermindering van de woning op onjuiste uitgangspunten berust, onzorgvuldig of anderszins gebrekkig is verricht. De enkele omstandigheid dat Roovers die waardevermindering enigszins hoger taxeert, is onvoldoende om de taxatie door de SAOZ terzijde te stellen. Daarbij komt nog dat het rapport van Roovers, anders dan het rapport van SAOZ, niet is voorzien van een planvergelijking en de uitgangspunten van de taxatie niet inzichtelijk zijn gemaakt. Anders dan de rechtbank is de Afdeling dan ook van oordeel dat het rapport van Roovers geen grondslag bood om tot een andere planschadevergoeding te komen dan waartoe de SAOZ had geadviseerd.

2.8. 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 beroep van [wederpartij] verder zelf afdoen.

2.9. [wederpartij] heeft in beroep bij de rechtbank aangevoerd dat het besluit van 23 mei 2005 niet in stand kan blijven omdat daarin ten onrechte de bij het besluit van 25 maart 2002 toegekende planschadevergoeding is gehandhaafd. Ter onderbouwing hiervan heeft [wederpartij] verwezen naar zijn beroepsgronden gericht tegen het besluit van 18 november 2002. Aansluitend heeft hij nog verwezen naar de inhoud van het taxatierapport van 12 juni 1999 van het taxatie- en adviesbureau Geschiere-Josiasse, dat in zijn opdracht is uitgevoerd, het advies van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak, dat door de rechtbank is ingewonnen voorafgaande aan haar uitspraak van 28 oktober 2004, het rapport van Roovers

en een brief van de gemeenteraad van 27 april 2006 gericht aan de rechtbank, waarin is aangegeven dat men zich zou kunnen voorstellen dat er gemiddeld wordt tussen de uiteenlopende bedragen.

2.10. In de uitspraak van de rechtbank van 28 oktober 2004 zijn de beroepsgronden, behoudens de grond die betrekking had op de WOZ-waarde, uitdrukkelijk en zonder voorbehoud verworpen. [wederpartij] heeft hiertegen geen hoger beroep ingesteld. De gronden, voor zover destijds door de rechtbank verworpen, kunnen thans niet opnieuw aan de orde worden gesteld. Dat geldt ook voor het beroep op het rapport van de StAB en het taxatierapport van Geschiere-Jossiasse, ten aanzien waarvan de rechtbank in haar uitspraak van 28 oktober 2004 heeft overwogen dat voor zover die rapporten afwijken van het SAOZ-advies van januari 2001, zij die conclusies niet volgt en van oordeel is dat de SAOZ een juist standpunt heeft ingenomen. Ook hiertegen is [wederpartij] niet opgekomen. Uit overweging 2.7 volgt dat aan het rapport van Roovers niet die betekenis toekomt, die appellant daaraan toegekend wenst te zien.

2.11. Nu [wederpartij] niet aannemelijk heeft gemaakt dat de SAOZ-adviezen onzorgvuldig tot stand zijn gekomen of zodanige gebreken bevatten dat de besluitvorming daarop niet kon worden gebaseerd, is de Afdeling, anders dan de rechtbank, van oordeel dat de gemeenteraad het verzoek om vergoeding van planschade met gebruikmaking van die adviezen heeft kunnen toewijzen.

Aan het voorstel van de gemeenteraad in de brief van 27 april 2006, dat de Afdeling duidt als een aanzet om de zaak minnelijk te schikken, komt niet de betekenis toe die [wederpartij] voor ogen heeft, reeds omdat [wederpartij] niet is ingegaan op het voorstel in de brief.

2.12. Het beroep van [wederpartij] tegen het besluit van 23 mei 2005 is ongegrond.

2.13. 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 Middelburg van 1 november 2006 in zaak no. AWB 05/567;

III. verklaart het bij de rechtbank door [wederpartij] ingestelde beroep tegen het besluit van de gemeenteraad van Middelburg van 23 mei 2005 ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. J.E.M. Polak, Voorzitter, en mr. C.H.M. van Altena en mr. W.D.M. van Diepenbeek, Leden, in tegenwoordigheid van mr. E.M. Ouwehand, ambtenaar van Staat.

w.g. Polak w.g. Ouwehand
Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 27 juni 2007