

ECLI	ECLI:NL:RVS:2007:BA9280
Datum uitspraak	11 juli 2007
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 28 oktober 2004 heeft appellant (hierna: de gemeenteraad) een verzoek van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Chassey B.V." (hierna: Chassey) om vergoeding van planschade afgewezen.

Volledige tekst

200605999/1.

Datum uitspraak: 11 juli 2007

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

de raad van de gemeente Schouwen-Duiveland,
appellant,

tegen de uitspraak in zaak no. AWB 05/556 van de rechtbank Middelburg van 4 juli 2006 in het geding tussen:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Chassey B.V.", gevestigd te Veere,

en

appellant.

1. Procesverloop

Bij besluit van 28 oktober 2004 heeft appellant (hierna: de gemeenteraad) een verzoek van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Chassey B.V." (hierna: Chassey) om vergoeding van planschade afgewezen.

Bij besluit van 26 mei 2005 heeft de gemeenteraad het daartegen door Chassey gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 4 juli 2006, verzonden op dezelfde dag, heeft de rechtbank Middelburg (hierna: de rechtbank) het daartegen door Chassey ingestelde beroep gegrond verklaard en dat besluit vernietigd. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft de gemeenteraad bij faxbericht, bij de Raad van State ingekomen op 14 augustus 2006, hoger beroep ingesteld. De gronden van het beroep zijn aangevuld bij brief van 5 september 2006. Het faxbericht en de brief zijn aangehecht.

Bij brief van 29 november 2006 heeft Chassey van antwoord gediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 27 februari 2007, waar de gemeenteraad, vertegenwoordigd door mr. U.T Hoekstra, advocaat te Middelburg en Chassey, vertegenwoordigd door [directeur], zijn verschenen. De behandeling van de zaak ter zitting is daar geschorst en het vooronderzoek is hervat.

De behandeling ter zitting is hervat op 7 mei 2007, waar de gemeenteraad, vertegenwoordigd door mr. U.T. Hoekstra, voornoemd en Chassey, vertegenwoordigd door mr. M.H.C. de Kolk, advocaat te Hilversum, en voornoemde [directeur] zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Chassey is eigenaar van het perceel, plaatselijk bekend [locatie], gelegen aan de rand van het bedrijventerrein Boerenweg te Zierikzee (hierna: het perceel). Zij heeft aan het verzoek ten grondslag gelegd dat zij schade lijdt ten gevolge van de 1e herziening (hierna: de herziening) van het bestemmingsplan "Diensten- en Bedrijventerrein Boerenweg" (hierna: het bestemmingsplan).

2.2. De gemeenteraad heeft het verzoek ter advisering voorgelegd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: SAOZ). Deze heeft in een advies van juli 2004, aangevuld bij brieven van 15 september 2004 en 11 februari 2005, voor zover thans van belang, vermeld dat op het perceel ingevolge het bestemmingsplan een supermarkt mocht worden gevestigd met een oppervlakte van maximaal 3.100 m², met vrijstelling 3.900 m², en deze mogelijkheid bij de herziening is beperkt tot maximaal 1.400 m².

Zij heeft daarin verder vermeld dat, voor zover thans van belang, deze planologische mutatie blijkens taxatie niet tot vermindering van de waarde van het perceel leidt, aangezien het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing mogen worden gehandhaafd, de huuropbrengst van de aanwezige supermarkt niet is aangetast en, gegeven de omvang van het verzorgingsgebied en de concurrentieverhoudingen daarbinnen, voor een grotere supermarkt geen markt bestaat. Zij heeft geadviseerd het verzoek af te wijzen.

De gemeenteraad heeft vermeld advies en de voormelde brieven aan het besluit van 26 mei 2005 ten grondslag gelegd.

2.3. De rechtbank heeft, voor zover thans van belang, overwogen dat de gemeenteraad aldus onvoldoende draagkrachtig heeft gemotiveerd dat Chassey ten gevolge van de planologische mutatie geen schade heeft geleden. Met de enkele verwijzing naar de omvang van het verzorgingsgebied en de concurrentieverhoudingen is naar haar oordeel onvoldoende aannemelijk gemaakt dat een vergroting van de bestaande supermarkt niet tot wezenlijke voordelen kan leiden. De gemeenteraad heeft daarom volgens haar onvoldoende aannemelijk gemaakt dat realisering van een supermarkt met een grotere oppervlakte dan 1.400 m² op het perceel met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten.

2.4. De gemeenteraad klaagt dat - samengevat weergegeven - de rechtbank aldus heeft miskend dat de advisering van de SAOZ een toereikende motivering voor het besluit van 26 mei 2005 oplevert, nu hij zich ervan heeft vergewist dat die advisering zorgvuldig tot stand is gekomen en Chassey onvoldoende aannemelijk heeft gemaakt om aan de juistheid daarvan te twijfelen. De rechtbank heeft volgens de gemeenteraad ten onrechte overwogen dat hij heeft aangenomen dat een supermarkt met een grotere oppervlakte dan 1.400 m² met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet op het perceel kan worden gerealiseerd. Bij de planvergelijking is van de maximale mogelijkheden van de relevante planologische regimes

uitgegaan. Met de adviezen van de SAOZ heeft hij voorts voldoende gemotiveerd dat uit taxatie afgeleid moet worden dat de planologische mutatie niet tot waardedaling van het perceel heeft geleid.

2.5. Dit betoog slaagt. De gemeenteraad is bij de planologische vergelijking terecht uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het voorheen geldende bestemmingsplan. Hij heeft aan de afwijzing ten grondslag gelegd dat het perceel volgens taxatie door een daartoe deskundige ten gevolge van de planologische mutatie niet in waarde is gedaald, omdat het zijn hoogste waarde ontleent aan de bestaande bebouwing met de bestaande gebruiksmogelijkheid.

2.6. Het hoger beroep is gegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het beroep van Chassey ongegrond verklaren. Daartoe wordt overwogen dat Chassey niet door middel van een eigen deskundigenbericht aannemelijk heeft gemaakt dat de SAOZ er ten onrechte van uit is gegaan dat met vergroting van de supermarkt geen wezenlijke schaalvoordelen konden worden bereikt. De gemeenteraad heeft door de advisering van de SAOZ te volgen en aan het besluit van 26 mei 2005 ten grondslag te leggen, dat besluit niet ontoereikend gemotiveerd.

2.7. 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 4 juli 2006 in zaak no. AWB 05/556;

III. verklaart het door de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid "Chassey BV" in die zaak bij de rechtbank ingestelde beroep ongegrond.

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 juli 2007

85-507.