

ECLI	ECLI:NL:RVS:2007:BB2527
Datum uitspraak	29 augustus 2007
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 3 november 2005 heeft de raad van de gemeente Loon op Zand (hierna: de gemeenteraad) aan appellant € 5.000, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 6 januari 2005 tot de datum van uitbetaling, ter vergoeding van planschade toegekend.

Volledige tekst

200701960/1.

Datum uitspraak: 29 augustus 2007

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te [woonplaats],

tegen de uitspraak in zaak no. 06/4148 van de rechtbank Breda van 12 februari 2007 in het geding tussen:

appellant

en

de raad van de gemeente Loon op Zand.

1. Procesverloop

Bij besluit van 3 november 2005 heeft de raad van de gemeente Loon op Zand (hierna: de gemeenteraad) aan appellant € 5.000, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 6 januari 2005 tot de datum van uitbetaling, ter vergoeding van planschade toegekend.

Bij besluit van 6 juli 2006 heeft de gemeenteraad dit besluit onder aanvulling van de motivering ervan in bezwaar gehandhaafd.

Bij uitspraak van 12 februari 2007, verzonden op die dag, heeft de rechtbank Breda (hierna: de rechtbank) het daartegen door appellant ingestelde beroep gegrond verklaard, dat besluit vernietigd en aan de gemeenteraad opgedragen een nieuw besluit op het door appellant gemaakte bezwaar te nemen. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft appellant bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 20 maart 2007, hoger beroep ingesteld. Deze brief is aangehecht.

Bij besluit van 28 juni 2007 heeft de gemeenteraad de tegen het besluit van 3 november 2005 gemaakte bezwaren opnieuw ongegrond verklaard.

Bij brief van 29 juni 2007 heeft de gemeenteraad van antwoord gediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 26 juli 2007, waar appellant in persoon, en de gemeenteraad, vertegenwoordigd door J.W.P. Hooning, ambtenaar der gemeente, is verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), zoals die bepaling luidde ten tijde van belang en voor zover thans 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. Voor de beoordeling van een verzoek om schadevergoeding op de voet van die bepaling dient te worden onderzocht of zich een wijziging van het planologische regime heeft voorgedaan, waardoor de verzoeker 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 planologische maatregel, waarbij de wijziging tot stand is gebracht 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.

2.3. Appellant, eigenaar van een woning op het perceel [locatie] met bijbehorend erf te [plaats], gemeente Loon op Zand, heeft de gemeenteraad verzocht om vergoeding van de door hem gestelde vermindering van de waarde daarvan ten gevolge van de wijziging van het bestemmingsplan Buitengebied 1997 bij besluit van 13 februari 2001, inhoudende wijziging van de bestemming van de percelen sectie Q, nummers 244, 245 en 228 van 'agrarisch gebied' in 'agrarische bedrijven'.

2.4. De gemeenteraad heeft het verzoek ter advisering voorgelegd aan Tonnaer Adviseurs in Omgevingsrecht BV (hierna: Tonnaer), die hem in een rapport van 26 augustus 2005 heeft bericht dat de woning van appellant als gevolg van de wijziging van het planologische regime € 5.000 in waarde is gedaald. Tonnaer heeft het object door een makelaar laten taxeren.

De gemeenteraad heeft in overeenstemming met dit advies op het verzoek beslist.

Naar aanleiding van een advies van de Commissie bezwaar- en beroepschriften van 9 januari 2006 en een reactie daarop van appellant heeft de gemeenteraad Tonnaer verzocht hem nader advies uit te brengen. Bij brief van 23 mei 2006 heeft Tonnaer dat gedaan.

Bij het besluit van 6 juli 2006 heeft de gemeenteraad de bezwaren van appellant ongegrond verklaard, voor zover gericht tegen de vaststelling van de planschade, de taxatie van de waarde van zijn object en het langer te koop staan van zijn woning. Ter motivering heeft hij verwezen naar het advies van Tonnaer en diens reactie van 23 mei 2006. Hij heeft het bezwaar gegrond verklaard, voor zover gericht tegen de motivering van de berekening van de planschade en het primaire besluit gehandhaafd onder aanvulling van de motivering, waarbij wederom is verwezen naar de reactie van Tonnaer van 23 mei 2006.

2.5. De rechtbank heeft het bij haar bestreden besluit slechts wat betreft de berekening van

de planschade ontoereikend gemotiveerd geoordeeld, omdat niet blijkt of en zo ja in hoeverre rekening is gehouden met volledige benutting van de bouw mogelijkheden van de nieuwe planologische regeling, inclusief de daarin opgenomen vrijstellingsbepalingen.

2.6. Appellant klaagt dat rechtbank aldus heeft miskend dat de gemeenteraad de waarde van zijn woning onmiddellijk voor de peildatum van 19 mei 2001 te laag heeft vastgesteld, nu de waardebepalingen van zijn woning op basis van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de WOZ-waarden), met als waardepeildata 1 januari 1999 en 1 januari 2003, veel hoger waren en het door hem overgelegde taxatierapport van Stienen zijn standpunt omtrent de waarde steunt.

2.6.1. Dit betoog faalt. Nu de peildata van de WOZ-waarden geruime tijd voor en geruime tijd na 19 mei 2001 lagen, konden deze reeds om die reden geen relevant inzicht bieden in de planologische situatie onmiddellijk voor 19 mei 2001, nog daargelaten dat de bepaling van de WOZ-waarde niet plaatsvindt aan de hand van de criteria die van belang zijn voor de beoordeling van een verzoek om vergoeding van planschade. Uit deze waarden kan derhalve niet worden afgeleid dat het object onmiddellijk voor de peildatum onjuist of onzorgvuldig is gewaardeerd. Het taxatierapport van Stienen heeft de rechtbank terecht evenmin tot het oordeel geleid dat de waardebepaling van het object van appellant onmiddellijk voor de peildatum onjuist of onzorgvuldig is geweest, reeds omdat in dit rapport is uitgegaan van het prijspeil in april 2005 en daarin is getaxeerd op basis van de feitelijke situatie.

2.7. Voorts klaagt appellant dat de rechtbank, door slechts het door haar geconstateerde motiveringsgebrek aan de vernietiging ten grondslag te leggen, heeft miskend dat de waardevermindering in het taxatierapport van Oldenkotte, die daarin op 2% is geschat, zich niet verdraagt met de uiteindelijke vastgestelde schadevergoeding, zodat de motivering ook op dat punt ontoereikend is.

2.7.1. Dit betoog faalt evenzeer. De rechtbank heeft terecht overwogen dat de aanduiding "rond 2% " in het taxatierapport in het licht van de indeling in de categorie "enigszins nadelig", die valt binnen een bandbreedte van 0 tot 5% van de waarde, en het feit dat deze is vermeld onder het kopje "overwegingen" niet onverenigbaar is met de daarop volgende vaststelling van de waardevermindering. De aanduiding "rond 2%" is slechts een indicatie van het geschatte planologisch nadeel dat vervolgens aan de hand van de taxatie is vastgesteld op € 5.000. Voorts staat dit oordeel er niet aan in de weg dat in de nieuwe beslissing op bezwaar tot een ander oordeel omtrent de waardevermindering wordt gekomen, indien de aanpassing van de motivering daartoe aanleiding geeft.

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

2.9. Ingevolge artikel 6:18, eerste lid, en artikel 6:19, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, gelezen in samenhang met artikel 6:24, van die wet, wordt het hoger beroep geacht mede te zijn gericht tegen het besluit van de gemeenteraad van 28 juni 2007.

2.9.1. Aan dat besluit ligt een rapport van Tonnaer van 20 april 2007 en een hertaxatie ten grondslag.

2.9.2. Met dit besluit is naar het oordeel van de Afdeling op juiste wijze uitvoering gegeven aan de uitspraak van de rechtbank, nu volgens het rapport van Tonnaer van 20 april 2007 bij de hertaxatie rekening is gehouden met de mogelijkheid om torensilo's van maximaal 25 m op te richten en die mogelijkheid volgens het rapport bepalend is voor de waardedaling. Het betoog van appellant dat daarmee niet rijmt dat wederom is vastgesteld dat zijn woning als gevolg van de wijziging van het planologische regime € 5.000 in waarde is gedaald, faalt. Dat

thans is vermeld dat de torensilo's van 25 m in aanmerking zijn genomen, noopte kennelijk niet tot een wijziging van de aangenomen waardevermindering. Dat verdraagt zich ook met het standpunt van de gemeenteraad dat de torensilo's al in de eerdere rapporten in aanmerking waren genomen, maar dat dat niet voldoende tot uitdrukking was gebracht.

2.9.3. Om verwarring te voorkomen is in de hertaxatie de drempelwaarde van ongeveer 2% achterwege gelaten en is de categorie "enigszins nadelig" vermeld. Anders dan appellant betoogt, is het vermelden van een percentage niet vereist. De waardevermindering vloeit voort uit de getaxeerde waarde voor en na de peildatum. Het vermelden van een percentage dient louter als controlemiddel. Daarvoor is in navolging van de uitspraak van de rechtbank thans de indeling in de categorie "enigszins nadelig", die valt binnen een bandbreedte van 0 tot 5% van de waarde, toegepast.

2.9.4. Gegeven hetgeen hiervoor onder 2.6 met betrekking tot de WOZ-waarden is overwogen, kan ook hetgeen appellant daaromtrent heeft betoogd met betrekking tot het nieuwe besluit, geen doel treffen.

2.10. Het beroep tegen het besluit van 20 april 2007 is ongegrond.

2.11. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. bevestigt de aangevallen uitspraak;

II. verklaart het beroep tegen het besluit van de raad van de gemeente Loon op Zand van 20 april 2007 ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. R.W.L. Loeb, Voorzitter, en mr. W. van den Brink en mr. C.H.M. van Altena, Leden, in tegenwoordigheid van mr. E.M. Ouwehand, ambtenaar van Staat.

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

Uitgesproken in het openbaar op 29 augustus 2007

224.