

ECLI	ECLI:NL:RVS:2007:BB4350
Datum uitspraak	26 september 2007
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 26 oktober 2004 heeft de raad van de gemeente Nijefurd (hierna: de gemeenteraad) aan appellanten € 11.000 ter vergoeding van planschade toegekend.

Volledige tekst

200700858/1.

Datum uitspraak: 26 september 2007

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellanten], beiden wonend te [woonplaats],

tegen de uitspraak in zaak no. AWB 06/982 van de rechtbank Leeuwarden van 21 december 2006 in het geding tussen:

appellanten

en

de raad van de gemeente Nijefurd.

1. Procesverloop

Bij besluit van 26 oktober 2004 heeft de raad van de gemeente Nijefurd (hierna: de gemeenteraad) aan appellanten € 11.000 ter vergoeding van planschade toegekend.

Bij besluit van 28 februari 2006 heeft de gemeenteraad het daartegen door appellanten gemaakte bezwaar gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 21 december 2006, verzonden op 22 december 2006, heeft de rechtbank Leeuwarden (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 31 januari 2007, hoger beroep ingesteld. Deze brief is aangehecht.

Bij brief van 9 maart 2007 heeft de gemeenteraad van antwoord gediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 23 augustus 2007, waar appellanten, vertegenwoordigd door mr. E. Wiarda en de gemeenteraad, vertegenwoordigd door mr. A.A. Bruggeman, werkzaam bij de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: SAOZ), vergezeld door B.C. Star, ambtenaar in dienst van de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Appellanten hebben aan het verzoek dat tot het besluit van 26 oktober 2004 heeft geleid ten grondslag gelegd dat zij schade lijden ten gevolge van de bij besluit van het college van burgemeester en wethouders van 4 april 2003 krachtens artikel 19 van de WRO verleende vrijstelling (hierna: de vrijstelling), met gebruikmaking waarvan bouwvergunning is verleend voor het oprichten van een dienstencentrum voor de politie, brandweer en ambulancedienst op een perceel nabij hun woning (hierna: het perceel).

2.2. De gemeenteraad heeft het verzoek ter advisering aan de SAOZ voorgelegd. Deze heeft in een rapport van februari 2004, voor zover thans van belang, als volgt geadviseerd.

Op grond van de plankaart, behorende bij de door de gemeenteraad op 4 maart 1997 vastgestelde correctieve en partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied", heeft het perceel de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke en geomorfologische waarden". Daarop is een grondgebonden agrarische productiefunctie toegestaan. Verder zijn op het perceel één windmolen per bedrijfsfunctie en exploitatieboringen (lees: exploratieboringen) met bouwwerken met een maximale hoogte van 40 meter toegestaan.

De vrijstelling maakt ten noorden van de woning van appellanten de bouw van een dienstencentrum met kantoor- en stallingruimten voor de huisvesting van brandweer, ambulance en politie met een parkeerterrein mogelijk.

Uitgaande van benutting van de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime, had de woning van appellanten op de peildatum een geschatte waarde van € 155.000. Ten gevolge van de realisering van het dienstencentrum, mogelijk gemaakt door de vrijstelling, is de privacy van appellanten verminderd en hun uitzicht verslechterd. Ook is de gebruiksintensiteit van het perceel toegenomen. Hierdoor is de waarde van de woning met € 10.000 gedaald naar een geschatte waarde van € 145.000, aldus het advies.

2.2.1. Naar aanleiding van een reactie van appellanten heeft de SAOZ in juli 2004 aan de gemeenteraad bericht dat, voor zover thans van belang, ingevolge de op 19 oktober 1999 vastgestelde partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" op het perceel geen windmolen mag worden opgericht. Volgens dit bericht had de woning van appellanten, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime, op de peildatum een geschatte waarde van € 155.000 en is de waarde ten gevolge van de vrijstelling met € 11.000 gedaald tot een geschatte waarde van € 144.000.

De gemeenteraad heeft dit bericht aan het besluit van 26 oktober 2004 ten grondslag gelegd.

2.2.2. In bezwaar hebben appellanten een stuk met de aanduiding 'contra expertise planschade' van 21 januari 2005 (hierna: contra expertise) overgelegd. Daarin is vermeld dat, samengevat weergegeven en voor zover thans van belang, de waarde van de woning van appellanten door het vervallen van de mogelijkheid op het perceel een windmolen op te richten met € 10.000 is toegenomen tot ongeveer € 165.000, deze na de planologische mutatie ongeveer € 145.000 bedraagt, zodat appellanten ten gevolge van de vrijstelling ongeveer € 20.000 schade hebben geleden.

2.2.3. De SAOZ heeft in een reactie van 1 juni 2005 op de contra expertise, voor zover thans van belang, bericht dat de gestelde waardedaling van € 20.000 ten opzichte van de gestelde waarde van de woning van € 165.000 te hoog is, gelet op de aard en ernst van de inbreuk in verhouding tot de oude planologische situatie. Volgens de SAOZ gaat het bij planschade om de omvang van de waardevermindering als gevolg van de planologische mutatie en niet

zozeer om de absolute waarde van het perceel voor en na de planwijziging; die waarde is een hulpmiddel om het schadebedrag vast te stellen.

De SAOZ heeft de omvang van de waardevermindering ten opzichte van haar eerdere advies nader gesteld op € 11.000. Daarbij heeft zij toegelicht dat minder van belang is of de waarde van het object per peildatum met € 11.000 is gedaald ten opzichte van ongeveer € 155.000 naar ongeveer € 144.000, dan wel van ongeveer € 156.000 naar ongeveer € 145.000.

2.2.4. In een advies van 2 januari 2006, opgesteld naar aanleiding van het advies van de Commissie van advies voor bezwaar- en beroepschriften en klachten (BBK) aan de gemeenteraad van 3 oktober 2005, heeft de SAOZ, voor zover thans van belang, vermeld dat de waarde van de woning als gevolg van de vrijstelling met € 11.000 is gedaald van ongeveer € 154.000 tot ongeveer € 143.000. Dit advies heeft de gemeenteraad aan het besluit van 28 februari 2006 ten grondslag gelegd.

2.3. Appellanten betogen dat de rechtbank, door hen niet te volgen in hun betoog dat de gemeenteraad de adviezen van de SAOZ niet aan zijn besluiten ten grondslag mocht leggen, omdat die onzorgvuldig tot stand zijn gekomen, heeft miskend dat de SAOZ in de adviezen van februari en juli 2004 de waarde van de woning, voorafgaande aan de planologische mutatie, ten onrechte op € 155.000 heeft gesteld. Volgens hen is in het tweede advies ten onrechte geen rekening gehouden met het vervallen van de mogelijkheid nabij de woning een windmolen op te richten en de betekenis daarvan voor de hoogte van de planschade. In dit verband voeren zij verder aan dat de gemeenteraad in het besluit van 28 februari 2006 ongemotiveerd van de adviezen van de SAOZ is afgeweken door de waarde van de woning voorafgaande aan de planologische mutatie te bepalen op € 154.000.

2.4. Nu de SAOZ de waarde van de woning van appellanten, voorafgaande aan de planologische mutatie, zowel in het advies van februari 2004, als in het advies van juli 2004, op ongeveer € 155.000 heeft geschat, terwijl in die adviezen van gedeeltelijk verschillende planologische regimes is uitgegaan en zij die waarde in het advies van 2 januari 2006 zonder nadere toelichting op ongeveer € 154.000 heeft gesteld, zijn die adviezen niet consistent en in zoverre onvoldoende inzichtelijk. Het betoog leidt echter niet tot vernietiging van de aangevallen uitspraak, omdat appellanten ter zitting hebben verklaard dat zij de juistheid van het eindresultaat, de vaststelling van de schadevergoeding op € 11.000, tenslotte niet langer betwisten.

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

2.6. 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. B.J. van Ettekov en mr. C.H.M. van Altena, Leden, in tegenwoordigheid van mr. L. Groenendijk, ambtenaar van Staat.

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

Uitgesproken in het openbaar op 26 september 2007

71/164-507.