

ECLI	ECLI:NL:RVS:2010:BO1868
Datum uitspraak	27 oktober 2010
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 2 oktober 2007 heeft de raad aan [appellant] € 10.000,00, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 29 augustus 2005 tot de dag van uitbetaling ter vergoeding van planschade toegekend.

Volledige tekst

201002310/1/H2.

Datum uitspraak: 27 oktober 2010

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant A] en [appellant B], beiden wonend te [woonplaats] (hierna gezamenlijk in enkelvoud: [appellant]),

tegen de uitspraak van de rechtbank Dordrecht van 29 januari 2010 in zaak nr. 08/1301 in het geding tussen:

[appellant]

en

de raad van de gemeente Cromstrijen (hierna: de raad).

1. Procesverloop

Bij besluit van 2 oktober 2007 heeft de raad aan [appellant] € 10.000,00, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 29 augustus 2005 tot de dag van uitbetaling ter vergoeding van planschade toegekend.

Bij besluit van 30 september 2008 heeft hij het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 29 januari 2010, verzonden op 2 februari 2010, heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 7 maart 2010, hoger beroep ingesteld. Tevens heeft hij de Afdeling verzocht hem schadevergoeding toe te kennen.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 oktober 2010, waar [appellant A], vergezeld van J.J.R. Hagen, en de raad, vertegenwoordigd door mr. E.J. van Huut en W. Jacobs, beiden werkzaam in dienst van de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 49, aanhef en onder a, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO), zoals die ten tijde van belang luidde, kent de gemeenteraad een belanghebbende op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe, voor zover deze ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan 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.

2.2. Voor de beoordeling van een verzoek om schadevergoeding op de voet van die bepaling dient te worden onderzocht of de verzoeker als gevolg van de desbetreffende wijziging van het planologische regime in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient de planologische maatregel, waarvan gesteld wordt dat deze schade heeft veroorzaakt, te worden vergeleken met het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van deze regimes maximaal kan, onderscheidenlijk kon worden gerealiseerd, ongeacht of dat is gebeurd. Slechts in het geval realisering van de maximale mogelijkheden met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten moet worden geacht, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van dit uitgangspunt afgeweken moet worden.

2.3. [appellant] is sinds 1 november 1990 eigenaar van de onroerende zaak, plaatselijk bekend [locatie] te [plaats], kadastraal bekend gemeente Klaaswaal, sectie D, nr. 442 (hierna: het perceel).

Aan het verzoek dat tot het besluit van 2 oktober 2007 heeft geleid heeft hij ten grondslag gelegd dat de bestaande mogelijkheid om op het perceel twee woningen op te richten na inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Dorp Klaaswaal' op 25 juni 2001 is komen te vervallen en dit tot waardevermindering van het perceel heeft geleid.

2.4. De raad heeft het verzoek ter advisering aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: de SAOZ) voorgelegd. Op 24 april 2007 heeft zij hem geadviseerd dat [appellant] door het vervallen van de mogelijkheid op het perceel twee woningen op te richten in een planologisch nadeliger situatie is komen te verkeren en daardoor schade heeft geleden die redelijkerwijs niet te zijnen laste behoort te blijven. Verder heeft zij geadviseerd dat het perceel voor een willekeurige gegadigde derde, rekening houdend met de maximale mogelijkheden onder het oude planologische regime, op de peildatum van 25 juni 2001 een waarde van € 400.000,00 had en de planologische wijziging ertoe heeft geleid dat de waarde van het perceel, rekening houdend met de omstandigheid dat het gebruik ten behoeve van twee woningen onder het overgangsrecht kan blijven voortbestaan, met € 10.000,00 is gedaald.

De raad heeft dat advies aan het besluit van 2 oktober 2007 ten grondslag gelegd.

2.5. De raad heeft het bezwaarschrift ter advisering aan de Commissie Bezwaarschriften van de gemeente Cromstrijen (hierna: de commissie) voorgelegd. Op verzoek van de commissie heeft de raad aanvullende vragen aan de SAOZ gesteld. Op 26 maart 2008 heeft die laatste

geantwoord dat, gezien de afmetingen van het bouwvlak, onder het oude planologische regime op het perceel maximaal twee aaneengesloten woningen konden worden opgericht en de waardedaling van het perceel is berekend door de kosten van het slopen van de bestaande vrijstaande woning en het bouwen van twee aaneengesloten woningen met de waarde van die aaneengesloten woningen op de peildatum te verrekenen.

De commissie heeft op 15 mei 2008 de raad onder verwijzing naar het antwoord van de SAOZ geadviseerd het gemaakte bezwaar ongegrond te verklaren. De raad heeft dat advies aan het besluit van 30 september 2008 ten grondslag gelegd.

2.6. [appellant] betoogt dat de rechtbank, door hem niet te volgen in het betoog dat de commissie niet onafhankelijk was, heeft miskend dat de inbreng van de ambtelijk secretaris groot was en zelfs de schijn van belangenverstrengeling vermeden dient te worden.

2.6.1. Dat betoog faalt. In hetgeen [appellant] in beroep naar voren heeft gebracht, heeft de rechtbank terecht geen aanknopingspunten gevonden voor het oordeel dat door de inbreng van haar secretaris de schijn is gewekt dat de commissie de raad niet onpartijdig heeft geadviseerd.

2.7. [appellant] betoogt verder dat de rechtbank, door hem niet te volgen in de stelling dat de schijn van belangenverstrengeling bij verschillende leden van de raad is gewekt, heeft miskend dat die leden belangen in Cromstrijen hebben en niet onpartijdig zijn.

2.7.1. Dit betoog faalt evenzeer. De rechtbank heeft terecht in het aangevoerde geen concrete aanwijzingen gevonden om de gestelde belangenverstrengeling aannemelijk gemaakt te achten. Daarbij valt nog op te merken dat de raad het door de commissie aan hem gegeven advies onverkort heeft overgenomen.

2.8. [appellant] betoogt voorts dat de rechtbank ten onrechte zijn brief van 14 mei 2008 buiten de gestelde termijn heeft geacht.

2.8.1. In het in zoverre niet bestreden advies heeft de commissie gesteld dat [appellant], na de hoorzitting, bij brief van 8 april 2008 in de gelegenheid is gesteld binnen twee weken op de bij die brief gevoegde stukken te reageren. Niet in geschil is dat [appellant] binnen de aldus gestelde termijn geen reactie heeft gegeven.

Het betoog faalt.

2.9. [appellant] betoogt ook dat de rechtbank, door te overwegen dat de wijze van totstandkoming van het bestemmingsplan 'Dorp Klaaswaal' in deze procedure niet ter discussie kan worden gesteld, heeft miskend dat hij destijds, in strijd met artikel 23, tweede lid, van de WRO, niet op de hoogte is gesteld van het voornemen om het bestemming te wijzigen en dat wel degelijk bij de zaak moest worden betrokken.

2.9.1. Voor zover bij het vaststellen van dat bestemmingsplan onregelmatigheden hebben plaatsgevonden, zoals [appellant] heeft gesteld, kan dat niet leiden tot het oordeel dat een besluit op een verzoek om planschadevergoeding, waarbij die vaststelling als uitgangspunt geldt, niet rechtmatig is.

Het betoog faalt.

2.10. [appellant] betoogt ten slotte dat de rechtbank, door te overwegen dat het realiseren van gestapelde bouw onder het oude regime niet was toegestaan en de raad van het door de SAOZ vastgestelde schadebedrag mocht uitgaan, heeft miskend dat destijds bouwvergunning voor het oprichten van een meergezinshuis op het perceel is verleend en de

hoogte van het bedrag van de schadevergoeding niet is onderbouwd.

2.10.1. Bij het oude bestemmingsplan was het perceel voor woondoeleinden ('W') bestemd. Ingevolge artikel 11, eerste lid, van de bij dat bestemmingsplan behorende voorschriften mochten de gronden met deze bestemming worden gebruikt voor eengezinshuizen, alsmede de daarbij behorende garages, bergplaatsen en aan te bouwen woonruimten, en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van ondergeschikte betekenis ten behoeve van de bestemming.

Voor zover bouwvergunning voor het oprichten van een meergezinshuis op het perceel is verleend, zoals [appellant] heeft gesteld, heeft de rechtbank daaraan terecht niet die betekenis toegekend die hij daaraan gehecht wilde zien. Bij de planologische vergelijking is van belang hetgeen op grond van het oude bestemmingsplan maximaal kon worden gerealiseerd. Omdat [appellant] in beroep geen feiten of omstandigheden heeft gesteld die konden leiden tot het oordeel dat, uitgaande van de door de SAOZ gemaakte planologische vergelijking, het door haar geadviseerde schadebedrag onjuist is, heeft de rechtbank terecht in het aangevoerde geen grond gevonden voor het oordeel dat de raad dat advies niet mocht volgen. Ten slotte levert het door [appellant] voor het eerst in hoger beroep overgelegde rapport van Gouwestad Makelaardij, wat daar verder van zij, geen concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid van dat bedrag op. Dit rapport betreft een verkoopadvies voor het perceel, uitgaande van het prijspeil begin 2010. Verder berust het op de veronderstelling dat onder het oude regime een meergezinswoning op het perceel mocht worden opgericht, welke veronderstelling niet spoort met voormeld planvoorschrift.

Het betoog faalt.

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

2.12. Het verzoek om schadevergoeding dient reeds om die reden te worden afgewezen.

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. bevestigt de aangevallen uitspraak;

II. wijst het verzoek om schadevergoeding af.

Aldus vastgesteld door mr. R.W.L. Loeb, voorzitter, en mr. J.C. Kranenburg en mr. N.S.J. Koeman, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.J.R. Hazen, ambtenaar van staat.

w.g. Loeb w.g. Hazen
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 27 oktober 2010

452.