

ECLI	ECLI:NL:RVS:2011:BR6373
Datum uitspraak	31 augustus 2011
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 12 februari 2008 heeft het college aan [appellanten] € 10.000,00, te vermeerderen met de wettelijke rente, ter vergoeding van planschade toegekend.

Volledige tekst

201010163/1/H2.

Datum uitspraak: 31 augustus 2011

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant sub 1] en [appellant sub 2], wonend te [woonplaats], gemeente Breda,
appellanten,

tegen de uitspraak van de rechtbank Breda van 3 september 2010 in zaak nr. 09/1483 in het
geding tussen:

[appellanten]

en

het college van burgemeester en wethouders van Breda.

1. Procesverloop

Bij besluit van 12 februari 2008 heeft het college aan [appellanten] € 10.000,00, te vermeerderen met de wettelijke rente, ter vergoeding van planschade toegekend.

Bij besluit van 16 februari 2009 heeft het college het door [appellanten] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 3 september 2010, verzonden op 13 september 2010, heeft de rechtbank, voor zover thans van belang, het door [appellanten] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit van 16 februari 2009 vernietigd, aan [appellanten] € 14.000,00, te vermeerderen met wettelijke rente, ter vergoeding van planschade toegekend en bepaald dat de uitspraak in de plaats treedt van het bestreden besluit. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben [appellanten] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 22 oktober 2010, hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 9 juni 2011, waar [appellanten],

vertegenwoordigd door [appellant sub 1], en het college, vertegenwoordigd door mr. E.P.C. Remijn, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO), zoals dit artikel luidde ten tijde van belang en voor zover thans van belang, kent het college, voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van het besluit omtrent vrijstelling, als bedoeld in artikel 19, 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 aanvraag een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.

2.2. Voor de beoordeling van een aanvraag om schadevergoeding op grond van artikel 49 van de WRO dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende 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 beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en 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 verwezenlijking heeft plaatsgevonden. Dit uitgangspunt geldt evenzeer voor de vaststelling van de eventuele waardevermindering.

2.3. Ten tijde van belang waren [appellanten] gezamenlijk eigenaar en bewoners van het perceel met woning [locatie] te [plaats] (hierna: het perceel). Zij hebben verzocht om vergoeding van planschade ten gevolge van een door het college bij besluit van 21 september 2006 krachtens artikel 19, eerste lid, van de WRO verleende vrijstelling van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Centrum" (hierna: de vrijstelling), met gebruik waarvan bouwvergunning is verleend voor het oprichten van een commerciële ruimte en zeventien appartementen tegenover het perceel.

Het college heeft de aanvraag voor advies voorgelegd aan Ten Have Advies (hierna: Ten Have). Deze heeft in een advies van 7 januari 2008 en een aanvulling daarop bij brief van 29 januari 2008 geconcludeerd, samengevat weergegeven, dat de planologische situatie op het perceel ten gevolge van de vrijstelling enigszins nadeliger is geworden en dat deze verslechtering zich vertaalt in een financiële schade van € 10.000,00. Het college heeft dit advies en de aanvulling daarop ten grondslag gelegd aan het besluit van 12 februari 2008, zoals gehandhaafd bij het besluit op bezwaar van 16 februari 2009.

2.4. De rechtbank heeft aanleiding gezien advies te vragen aan de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (hierna: de StAB), omdat de financiële schade door de door [appellanten] geraadpleegde makelaars op een aanzienlijk hoger bedrag wordt getaxeerd, te weten € 40.000,00 respectievelijk € 28.000,00. Op 22 januari 2010 heeft de StAB een deskundigenbericht uitgebracht. De rechtbank heeft op basis van dit deskundigenbericht geoordeeld dat aan [appellanten] ter vergoeding van planschade een bedrag van € 14.000,00, te vermeerderen met wettelijke rente, moet worden toegekend.

2.5. Niet in geschil is dat [appellanten] in een planologisch nadeliger situatie zijn komen te verkeren als gevolg van het vrijstellingsbesluit van 21 september 2006. Het geschil ziet uitsluitend op de hoogte van de planschadevergoeding.

2.6. [appellanten] betogen dat de uitspraak van de rechtbank in strijd is met het motiveringsbeginsel, nu de rechtbank voorbij is gegaan aan hun zienswijze van 11 maart

2010 op het deskundigenbericht van de StAB. Verder betogen zij dat de rechtbank heeft miskend dat het deskundigenbericht van de StAB zowel onvolledig als onjuist is en onzorgvuldig tot stand is gekomen, zodat zij ten onrechte de conclusies hiervan aan haar oordeelsvorming ten grondslag heeft gelegd. Zij stellen dat ter vergoeding van planschade een bedrag van € 34.000,00 moet worden toegekend, zijnde het gemiddelde van de schadebedragen zoals begroot door de door hen geraadpleegde makelaars. [appellanten] voeren hierbij aan dat de door de StAB ingeschakelde rentmeester en register-taxateur, M.A.J. Klijsen (hierna: Klijsen), alleen de beschikking heeft gekregen over het rapport van Ten Have en niet over de rapporten van de door hen geraadpleegde makelaars Hornman Makelaars (hierna: Hornman) en In 't Veld Makelaars & Taxateurs (hierna: In 't Veld). Verder stellen zij dat Klijsen niet over specifieke lokale kennis beschikt. Tenslotte voeren zij aan dat in het deskundigenbericht een onderbouwing van de taxatie ontbreekt en dat bij de taxatie het vergelijkingsobject [locatie] richtinggevend moet zijn.

2.6.1. Voorop gesteld moet worden dat de StAB is te beschouwen als een onafhankelijke deskundige op het gebied van planschade en dat de rechtbank in beginsel op het uitgebrachte deskundigenbericht mocht afgaan. Dat is slechts anders indien het deskundigenbericht onvoldoende zorgvuldig tot stand is gekomen of anderszins zodanige gebreken bevat dat het niet aan de oordeelsvorming ten grondslag mag worden gelegd.

2.6.2. De rechtbank is niet uitdrukkelijk ingegaan op de kritiekpunten die [appellanten] in hun zienswijze op het deskundigenbericht naar voren hebben gebracht. Tot gegrondverklaring van het hoger beroep en vernietiging van de aangevallen uitspraak leidt dit evenwel niet. Daartoe wordt het volgende overwogen.

2.6.3. Anders dan [appellanten] stellen, leidt de omstandigheid dat de StAB alleen het rapport van Ten Have en niet de rapporten van Hornman en In 't Veld aan taxateur Klijsen ter beschikking heeft gesteld, niet tot het oordeel dat geen sprake is van een zorgvuldig tot stand gekomen en onafhankelijk deskundigenbericht. De StAB kon volstaan met het overleggen van het rapport van Ten Have, nu daarin expliciet de bij de taxatie in aanmerking te nemen planologische uitgangspunten uiteen zijn gezet en bij de taxatie van deze uitgangspunten kon worden uitgegaan. In dit verband is van belang dat in het rapport In 't Veld wordt aangesloten bij de planologische uitgangspunten zoals neergelegd in het rapport van Ten Have en in het rapport van Hornman geen planologische vergelijking is opgenomen.

Dat Klijsen onvoldoende deskundig is, hebben [appellanten] niet aannemelijk gemaakt. De enkele stelling van [appellanten] dat Klijsen met name is gespecialiseerd in agrarisch onroerend goed en dat hij geen specifieke kennis heeft van de lokale woningenmarkt, is daarvoor, wat daarvan ook zij, onvoldoende.

Verder is de waardering van het perceel in het deskundigenbericht voldoende onderbouwd, nu de StAB daarin uiteen heeft gezet dat Klijsen tot een hogere waardering van het perceel is gekomen dan Ten Have, omdat een aantal door Ten Have in aanmerking genomen vergelijkingsobjecten niet bruikbaar wordt geacht en Ten Have mogelijk teveel gewicht heeft toegekend aan de negatieve invloed van omgevingsfactoren. Dat geen gebruik is gemaakt van vergelijkingsobjecten, zoals [appellanten] stellen, is niet juist. In het deskundigenbericht is vermeld dat Klijsen is uitgegaan van de overige door Ten Have genoemde objecten die zijns inziens wel vergelijkbaar zijn met het perceel van [appellanten], waaronder het door hen genoemde object [locatie]. Voorts is onjuist het standpunt van [appellanten] dat het deskundigenbericht ten onrechte geen onderbouwing geeft voor het verschil in waardering van het perceel door Klijsen enerzijds en Hornman en In 't Veld anderzijds. In beroep richtte het geschil zich in het bijzonder op de vraag of het college het advies van Ten Have aan zijn

besluitvorming ten grondslag mocht leggen. In dit geval kon dan ook worden volstaan met de uitleg waarom Klijsen tot een hogere waardering van het perceel is gekomen dan Ten Have. Deze toelichting is in het deskundigenbericht opgenomen. Tot slot faalt ook het betoog van [appellanten] dat Klijsen de door hem vastgestelde waarden niet heeft onderbouwd. In het rapport van Klijsen is aangegeven welke bronnen aan de taxatie ten grondslag liggen. Onder meer is gebruik gemaakt van vergelijkingsobjecten uit het NVM-uitwisselingssysteem. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat hetgeen [appellanten] hebben aangevoerd, niet leidt tot het oordeel dat de rechtbank het deskundigenbericht niet aan haar oordeelsvorming ten grondslag mocht leggen.

2.7. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd, zij het met verbetering van de gronden waarop deze rust.

2.8. 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. J.A. Hagen, voorzitter, en mr. J.C. Kranenburg en mr. J. Hoekstra, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.F.J. Bindels, ambtenaar van staat.

w.g. Hagen w.g. Bindels
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 31 augustus 2011

85-686.