

|                  |                                                                                                                 |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ECLI             | ECLI:NL:RVS:2012:BW0802                                                                                         |
| Datum uitspraak  | 4 april 2012                                                                                                    |
| Inhoudsindicatie | Bij besluit van 13 maart 2007 heeft de raad een verzoek van [appellant] om vergoeding van planschade afgewezen. |

Volledige tekst

201110096/1/A2.

Datum uitspraak: 4 april 2012

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant A] en [appellante B] (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: [appellant]), beiden wonend te Zevenhuizen, gemeente Zuidplas,

tegen de uitspraak van de rechtbank 's-Gravenhage van 31 augustus 2011 in zaak nr. 11/580 in het geding tussen:

[appellant]

en

de raad van de gemeente Waddinxveen.

## 1. Procesverloop

Bij besluit van 13 maart 2007 heeft de raad een verzoek van [appellant] om vergoeding van planschade afgewezen.

Bij besluit van 15 december 2010 heeft de raad, voor zover thans van belang, het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 31 augustus 2011, verzonden op dezelfde dag, 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 15 september 2011, hoger beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant] en de raad hebben elk een nader stuk ingediend.

Desgevraagd hebben partijen toestemming verleend, als bedoeld in artikel 8:57 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb), om in het geding uitspraak te doen zonder zitting. Vervolgens heeft de Afdeling bepaald dat het onderzoek ter zitting achterwege blijft.

## 2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 49, aanhef en onder b, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO), zoals die bepaling tot 1 september 2005 luidde, kent de gemeenteraad een belanghebbende op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe, zover blijkt dat hij ten gevolge van de bepalingen van een besluit omtrent vrijstelling, bedoeld in de artikelen 17 of 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.

2.2. Voor de beoordeling van een verzoek om schadevergoeding op de voet van artikel 49 van de WRO 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 verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Slechts indien realisering van de maximale mogelijkheden met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van dit uitgangspunt afgeweken moet worden.

2.3. Op 3 juni 1998 heeft [appellant] de eigendom verkregen van de vrijstaande woning met het bijbehorende perceel, plaatselijk bekend [locatie] te Zevenhuizen en kadastraal bekend gemeente Zevenhuizen, sectie F, nr. 153 (hierna: de woning). Aan het verzoek om vergoeding van planschade heeft hij ten grondslag gelegd dat het verlenen van vrijstellingen, als bedoeld in artikel 19 van de WRO, van de bepalingen van het destijds geldende bestemmingsplan Plan in Hoofdzaak West, eerste herziening, van 16 oktober 1963 (hierna: het bestemmingsplan) het realiseren van een bedrijventerrein en rotonde op de ten noordoosten van de woning gelegen gronden (hierna: de gronden) mogelijk heeft gemaakt en dat dit ertoe heeft geleid dat de situeringswaarde van de woning is gedaald en dat zijn woongenot door het verlies aan privacy, uitzicht en zonlichttoetreding is afgenomen.

2.4. De raad heeft advies gevraagd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: de SAOZ).

In een advies van juli 2006 heeft de SAOZ een vergelijking gemaakt tussen de planologische situatie onder het bestemmingsplan en de planologische gevolgen van de vrijstellingsbesluiten van 25 januari 2001, 6 december 2001, 23 januari 2002 en 29 april 2004 en daaruit de conclusie getrokken dat deze vrijstellingsbesluiten voor [appellant] niet hebben geleid tot een nadeliger positie waaruit op de voet van artikel 49 van de WRO voor vergoeding vatbare schade in de vorm van waardevermindering van de woning is voortgevloeid. Daartoe is wat betreft de bebouwingsmogelijkheden van de gronden uiteengezet dat, voor zover thans van belang, het onder het oude planologische regime mogelijk was, rekening houdend met de aanvullende werking van de bouwverordening van de gemeente Waddinxveen (hierna: de bouwverordening), agrarische bedrijfsbebouwing met een hoogte van 15 m op te richten. Voorts is uiteengezet dat ook wat betreft de gebruiksmogelijkheden van de gronden geen sprake is van een planologische verslechtering.

De raad heeft dit advies aan het besluit van 13 maart 2007 ten grondslag gelegd.

2.5. De raad heeft naar aanleiding van het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar een

reactie aan de SAOZ gevraagd. Bij brief van 27 februari 2008 heeft de SAOZ medegedeeld dat en waarom het gestelde in het bezwaarschrift niet afdoet aan de conclusie van het advies van juli 2006.

2.6. [appellant] betoogt dat de rechtbank, door te overwegen dat geen grond bestaat voor het oordeel dat de SAOZ niet onafhankelijk is, heeft miskend dat de SAOZ voor het uitbrengen van een advies door de gemeente Waddinxveen is betaald en derhalve partijdig is, zodat de raad zich reeds hierom niet op het advies van de SAOZ mocht baseren.

2.6.1. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (onder meer de uitspraak van 28 april 2004 in zaak nr. 200304494/1) is de SAOZ te beschouwen als een onafhankelijke deskundige op het gebied van planschade en mag een bestuursorgaan in beginsel op een door de SAOZ uitgebracht advies afgaan. [appellant] heeft geen concrete feiten en omstandigheden aangedragen die het maken van een uitzondering op dit uitgangspunt rechtvaardigen. Dat de SAOZ van de gemeente een financiële vergoeding voor haar werkzaamheden heeft ontvangen, brengt niet met zich dat het advies niet op een onpartijdige en objectieve wijze informatie verschaft, dan wel dat concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid van het advies bestaan. Derhalve heeft de rechtbank terecht overwogen dat er geen grond bestaat voor het oordeel dat de raad het advies niet aan de afwijzing van het verzoek om vergoeding van planschade ten grondslag mocht leggen om de reden dat de SAOZ niet onpartijdig is.

Het betoog faalt.

2.7. [appellant] betoogt voorts dat de rechtbank, door te verwijzen naar de in het advies van de SAOZ vermelde afstanden van de woning of het bijbehorende perceel tot de verschillende door de vrijstellingsbesluiten mogelijk gemaakte bedrijfsgebouwen, heeft miskend dat die afstanden in dat advies slechts zijn geschat en in werkelijkheid aanmerkelijk geringer zijn.

2.7.1. [appellant] heeft niet aannemelijk gemaakt dat, naar hij stelt, maar de raad onder verwijzing naar een bij het verweerschrift gevoegde plattegrond betwist, de SAOZ die afstanden verkeerd heeft berekend en dat dit betekenis voor de uitkomst van de door de SAOZ gemaakte planologische vergelijking heeft.

Het betoog faalt.

2.8. [appellant] betoogt verder dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat geen grond bestaat voor het oordeel dat de bouw van een agrarisch bedrijfsgebouw met een maximale hoogte van 15 m onder het oude planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid was uitgesloten. Daartoe voert hij aan dat niet is gebleken dat deze bouwhoogte ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, gelet op de destijds nog geldende bouwverordening, was toegestaan. Voorts voert hij aan dat uit de Handleiding agrarische bouwaanvragen en aanlegvergunningen (hierna: de handleiding) valt af te leiden dat agrarische bedrijfsbebouwing op de gronden was uitgesloten, dat de raad bij een herziening van het bestemmingsplan gehouden was met de handleiding rekening te houden en dat de raad, door het bestemmingsplan niet binnen de in artikel 33 van de WRO gestelde termijn te herzien, onrechtmatig heeft gehandeld, zodat de raad het verzoek om vergoeding van planschade niet in redelijkheid met verwijzing naar de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan voor het realiseren van agrarische bedrijfsbebouwing op de gronden mocht afwijzen.

2.8.1. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (onder meer de uitspraak van 15 januari 2003 in zaak nr. 200200342/1) is een bestuursorgaan bij een verzoek om vergoeding van

planschade als gevolg van een vrijstellingsbesluit, als bedoeld in artikel 19 van de WRO, gehouden een vergelijking te maken tussen het oude en het nieuwe planologische regime ten tijde van de datum waarop dat besluit rechtskracht heeft gekregen (hierna: de peildatum). Voor de vergelijking is in dit geval derhalve niet van belang of de bouw van een agrarisch bedrijfsgebouw met een maximale hoogte van 15 m ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan mogelijk was, maar slechts of dat ten tijde van de inwerkingtreding van de vrijstellingsbesluiten, als bedoeld in artikel 3:40 van de Awb, mogelijk was. Voor zover de bouw van een agrarisch bedrijfsgebouw op de peildatum niet langer mogelijk was geweest in het geval de raad het bestemmingsplan binnen de in artikel 33 van de WRO gestelde termijn had herzien, laat dat onverlet dat die termijn niet fataal is en het overschrijden van die termijn niet met zich brengt dat het bestemmingsplan geen rechtskracht meer heeft. Derhalve zijn de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan ten tijde van de peildatum voor het realiseren van agrarische bedrijfsbebouwing op de gronden niet ten onrechte bij de vergelijking betrokken.

Het betoog faalt.

2.9. [appellant] betoogt voorts dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat ook wat betreft het uitzicht op en de uitstraling van agrarische en industriële bedrijfsbebouwing niet is gebleken van een voor de vergelijking tussen het oude en het nieuwe planologische regime relevant verschil. Daartoe voert hij aan dat aldus het verschil in inrichting tussen een agrarisch gebied en een industrieterrein is miskend. Voorts wijst hij op het afschrikwekkende aanzicht van het buitenterrein van het perceel met nr. C4720.

2.9.1. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (onder meer de uitspraak van 3 maart 2010 in zaak nr. 200905785/1/H2) mag een bestuursorgaan een besluit op een verzoek om vergoeding van planschade baseren op een advies van een door dat bestuursorgaan benoemde deskundige, indien uit dat advies blijkt welke feiten en omstandigheden aan de conclusie van dat advies ten grondslag zijn gelegd en deze conclusie niet onbegrijpelijk is, tenzij concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid ervan naar voren zijn gebracht.

2.9.2. Het advies van de SAOZ van juli 2006, gelezen in samenhang met haar brief van 27 februari 2008, biedt op de wijze, als hiervoor bedoeld, inzicht in de feiten en omstandigheden die de conclusie kunnen dragen dat [appellant] op de peildatum door de vrijstellingsbesluiten niet in een nadeliger positie is komen te verkeren in de zin van artikel 49 van de WRO. Uit het advies blijkt dat de door [appellant] gestelde schadefactoren zijn betrokken bij de vergelijking tussen de planologische gevolgen van de vrijstellingsbesluiten en de situatie bij een maximale invulling van de mogelijkheden van het oude planologische regime.

[appellant] heeft geen deskundigenrapport overgelegd waarin het advies van de SAOZ gemotiveerd is bestreden. Ook het door hem gestelde biedt geen concrete aanknopingspunten voor het oordeel dat het advies onjuist of onvolledig is. Dat hij het met dat advies niet eens is en kritische kanttekeningen erbij heeft geplaatst, betekent niet dat het door de SAOZ verrichte onderzoek onzorgvuldig of onvolledig is geweest en de raad de aan dat onderzoek verbonden conclusie niet aan de afwijzing van het verzoek om vergoeding van planschade ten grondslag mocht leggen. Hetgeen [appellant] over het feitelijke gebruik van het buitenterrein van het perceel met nr. C4720 heeft aangevoerd, gaat de hiervoor onder 2.2. vermelde maatstaf van artikel 49 van de WRO te buiten, zodat dit geen nadere behandeling behoeft.

Het betoog faalt.

2.10. [appellant] betoogt ten slotte dat de rechtbank heeft verzuimd een oordeel te geven over de beroepsgrond dat de planologische wijziging ten tijde van de aankoop van de woning niet voorzienbaar was.

2.10.1. Of de planologische wijziging voorzienbaar was, is slechts van belang in het geval de vrijstellingsbesluiten, in vergelijking tot de planologische mogelijkheden van het bestemmingsplan, daadwerkelijk tot een verslechtering hebben geleid. Omdat de rechtbank, gelet op het vorenstaande, terecht geen grond heeft gevonden voor het oordeel dat de raad zich onder verwijzing naar het advies van de SAOZ ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de vrijstellingsbesluiten voor [appellant] niet hebben geleid tot een nadeliger positie waaruit op de voet van artikel 49 van de WRO voor vergoeding vatbare schade in de vorm van waardevermindering van de woning is voortgevloeid, behoefde zij derhalve niet te beoordelen of de planologische wijziging voorzienbaar was.

Het betoog faalt.

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

2.12. 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. Th.G. Drupsteen, 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. Drupsteen w.g. Hazen  
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 4 april 2012

452.