

ECLI	ECLI:NL:RVS:2012:BX3290
Datum uitspraak	1 augustus 2012
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 10 december 2009 heeft het college [appellant] een bedrag van € 25.000,00, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 23 oktober 2008 tot de dag van uitbetaling, ter tegemoetkoming in planschade toegekend, maar het verzoek om vergoeding van de kosten van schadebeperkende maatregelen en deskundige bijstand afgewezen.

Volledige tekst

201109480/1/A2.

Datum uitspraak: 1 augustus 2012

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te Geffen, gemeente Maasdonk,

tegen de uitspraak van de rechtbank 's-Hertogenbosch van 13 juli 2011 in zaak nr. 10/2137 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Maasdonk.

1. Procesverloop

Bij besluit van 10 december 2009 heeft het college [appellant] een bedrag van € 25.000,00, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 23 oktober 2008 tot de dag van uitbetaling, ter tegemoetkoming in planschade toegekend, maar het verzoek om vergoeding van de kosten van schadebeperkende maatregelen en deskundige bijstand afgewezen.

Bij besluit van 25 mei 2010 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 13 juli 2011, verzonden op 19 juli 2011, heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard en het besluit van 25 mei 2010 vernietigd. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 29

augustus 2011, hoger beroep ingesteld. De gronden van het hoger beroep zijn aangevuld bij brief van 29 september 2011.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Bij besluit van 25 oktober 2011 heeft het college, gevolg gevend aan de aangevallen uitspraak, het door [appellant] tegen het besluit van 10 december 2009 gemaakte bezwaar opnieuw ongegrond verklaard.

[appellant] heeft gronden van beroep tegen dit besluit ingediend.

Het college heeft een reactie ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 2 mei 2012, waar [appellant], bijgestaan door mr. C. Billen, werkzaam bij ARAG Rechtsbijstand, en het college, vertegenwoordigd door W.C.M. van Veghel, werkzaam bij de gemeente Maasdonk, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 6.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Ingevolge artikel 6.3, aanhef en onder b, betrekken burgemeester en wethouders met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval de mogelijkheden van de aanvrager om de schade te voorkomen of te beperken.

Ingevolge artikel 6.5, aanhef en onder a, vergoeden burgemeester en wethouders, indien zij een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 toekennen, daarbij tevens de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand.

2.2. Voor de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade dient te worden onderzocht of de aanvrager als gevolg van de desbetreffende wijziging van het planologische regime in een nadeliger positie is komen te verkeren en ten gevolge daarvan schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient de desbetreffende wijziging, waarvan gesteld wordt dat deze planschade heeft veroorzaakt, te worden vergeleken met het oude planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd, ongeacht of verwezenlijking heeft plaatsgevonden. Slechts ingeval realisering van de maximale mogelijkheden met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan aanleiding bestaan om van dit uitgangspunt af te wijken.

2.3. [appellant] en zijn echtgenote zijn sinds 6 mei 1977 eigenaar van de woning op het perceel, plaatselijk bekend [locatie] te Geffen, gemeente Maasdonk, en kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie C, nr. 5456 (hierna: de woning). Aan de aanvraag om een tegemoetkoming in planschade heeft hij ten grondslag gelegd dat het bestemmingsplan 'Verlengde De Run' (hierna: het bestemmingsplan), dat op 20 juni 2007 door de gemeenteraad is vastgesteld en op 12 februari 2008 door gedeputeerde staten van Noord-Brabant is goedgekeurd, woningbouw op de ten zuiden en zuidoosten van de woning gelegen gronden mogelijk heeft gemaakt en dat dit tot verlies van privacy, uitzicht en zonlichttoetreding en tot overlast als gevolg van de toegenomen verkeersdruk heeft geleid.

2.4. Het college heeft de aanvraag om een tegemoetkoming in planschade voor advies voorgelegd aan het Kenniscentrum voor Overheid en Bestuur (hierna: het Kenniscentrum).

In een conceptadvies heeft het Kenniscentrum uiteengezet dat de wijziging van de planologische situatie op in de omgeving van de woning gelegen gronden tot een voor [appellant] nadeliger situatie heeft geleid. Volgens het Kenniscentrum is ten gevolge hiervan de waarde van de woning op de zogenoemde peildatum van € 615.000,00 naar € 590.000,00 gedaald.

In reactie op dit conceptadvies heeft [appellant] een taxatierapport van J.A. Roetert (hierna: Roetert) overgelegd. Volgens dit rapport is de waarde van de woning op de zogenoemde peildatum van € 615.000,00 naar € 580.000,00 gedaald. Verder is in dit rapport vermeld dat [appellant] heeft getracht de schade te beperken door het kopen van een perceel tuingrond voor een bedrag van € 8.325,00, het aanbrengen van terrasdeuren en het verplaatsen van het terras en de overkapping voor een bedrag van € 14.000,00 en het aanpassen van de tuinoriëntatie en het plaatsen van een afschermende haag voor een bedrag van € 50.000,00. In dit rapport is verzocht om vergoeding van - een deel van de kosten van - de schadebeperkende maatregelen en om vergoeding van de kosten van deskundige bijstand.

In het definitieve advies heeft het Kenniscentrum vastgesteld dat in het taxatierapport de juistheid van de in het conceptadvies gemaakte planologische vergelijking niet is betwist. Voorts is in het definitieve advies uiteengezet dat, nu het verschil tussen de door het Kenniscentrum en Roetert geschatte waarde van de woning onder het nieuwe planologische regime binnen de gebruikelijke taxatiemarges valt, geen aanleiding bestaat dit onderdeel van het conceptadvies nader te motiveren of te herzien. Verder is in het definitieve advies uiteengezet dat, nu de door [appellant] gemaakte kosten zijn gemaakt om zijn woongenot te vergroten of te herstellen, deze kosten buiten de reikwijdte van afdeling 6.1 van de Wro vallen, alsmede dat, nu het taxatierapport van Roetert is weerlegd, niet gezegd kan worden dat het conceptadvies gebrekkig is of op onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen, zodat ook de kosten van deskundige bijstand niet voor vergoeding in aanmerking komen.

Het college heeft het definitieve advies van het Kenniscentrum aan het besluit van 10 december 2009 ten grondslag gelegd en dat besluit in bezwaar gehandhaafd.

2.5. De rechtbank heeft overwogen dat het college zich mocht baseren op de door het Kenniscentrum getrokken conclusie over de waardevermindering van de woning op de zogenoemde peildatum, maar onvoldoende heeft gemotiveerd dat de door [appellant] getroffen maatregelen om zijn woongenot te vergroten of te herstellen, niet voor vergoeding in aanmerking komen. Volgens de rechtbank was het college, mede gelet op de jurisprudentie van de Afdeling (onder meer uitspraak van 23 juni 2000 in zaak nr. H01.99.0448, BR 2001, p. 232), gehouden op zijn minst te laten onderzoeken of die maatregelen schadebeperkend zijn en door het bestemmingsplan noodzakelijk zijn geworden. Omdat niet vaststaat dat het college terecht heeft geweigerd de kosten van die maatregelen te vergoeden, geldt dit evenzeer voor de kosten van deskundige bijstand, aldus de rechtbank.

2.6. [appellant] betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat hij met het taxatierapport van Roetert niet aannemelijk heeft gemaakt dat de taxatie door het Kenniscentrum van de waardevermindering van de woning op de zogenoemde peildatum niet juist is. Daartoe voert hij aan dat, nu een wezenlijk verschil van € 10.000,00 tussen de door het Kenniscentrum en Roetert geschatte waarde van de woning onder het nieuwe planologische regime bestaat, het college onvoldoende heeft gemotiveerd waarom het de taxatie van het Kenniscentrum heeft gevolgd.

2.6.1. Indien uit een advies van een door een bestuursorgaan benoemde deskundige op objectieve en onpartijdige wijze blijkt welke feiten en omstandigheden aan de conclusies ervan ten grondslag zijn gelegd en deze conclusies niet onbegrijpelijk zijn, mag dat bestuursorgaan volgens vaste jurisprudentie (onder meer de uitspraak van 3 maart 2010 in zaak nr. 200905785/1/H2, BR 2010, p. 459) bij het nemen van een besluit op een verzoek om vergoeding van planschade van dat advies uitgaan, tenzij concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid ervan naar voren zijn gebracht.

2.6.2. Het definitieve advies van het Kenniscentrum biedt op de wijze, als hiervoor bedoeld, inzicht in de feiten en omstandigheden die de conclusie kunnen dragen dat [appellant] door de planologische wijziging planschade, in de vorm van waardevermindering van de woning, ten bedrage van € 25.000,00 heeft geleden. Tevens is in dit advies vermeld dat het Kenniscentrum zich bij het taxeren van de planschade heeft gebaseerd op de conclusies van de planologische vergelijking en de bezichtiging ter plaatse.

Dat Roetert de waarde van de woning onder het nieuwe planologische regime op een lager bedrag heeft getaxeerd, betekent niet dat het door het Kenniscentrum opgestelde advies niet juist is. Daarbij is van belang dat het verschil tussen beide taxaties binnen in beginsel aanvaardbare marges valt.

Het betoog faalt.

2.7. Het hoger beroep is ongegrond. De uitspraak van de rechtbank, voor zover aangevallen, dient te worden bevestigd.

2.8. Bij besluit van 25 oktober 2011 heeft het college, gevolg gevend aan de aangevallen uitspraak, opnieuw beslist op het door [appellant] gemaakte bezwaar. Dit besluit wordt, gelet op artikel 6:24, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht, gelezen in samenhang met de artikelen 6:18, eerste lid, en 6:19, eerste lid, van die wet, geacht eveneens onderwerp te zijn van dit geding.

2.9. Het college heeft in het besluit van 25 oktober 2011 het standpunt ingenomen dat geen grond bestaat voor vergoeding van de door [appellant] gestelde kosten van schadebeperkende maatregelen. Daaraan heeft het college ten grondslag gelegd dat die maatregelen planologisch gezien niet schadebeperkend zijn, dat wat betreft het verlies van privacy en uitzicht bij het bepalen van de omvang van de schade geen matiging van de tegemoetkoming heeft plaatsgevonden en dat de kosten van schadebeperkende maatregelen, voor zover gemaakt om de privacy en het uitzicht te verbeteren, moeten worden geacht te zijn begrepen in de toegekende tegemoetkoming.

Voorts heeft het college in dat besluit het standpunt ingenomen dat, nu geen grond bestaat om de kosten van schadebeperkende maatregelen te vergoeden, ook geen grond bestaat om de kosten van deskundige bijstand te vergoeden.

2.10. [appellant] betoogt onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 21 maart 1995 in zaak nr. G09910087 (BR 1996, p. 504) dat het college, nu in het besluit van 25 oktober 2011 niet is gemotiveerd waarom de schadebeperkende maatregelen niet door de planologische wijziging noodzakelijk zijn geworden, ten onrechte heeft geweigerd om de kosten van deze maatregelen en van de deskundige bijstand te vergoeden.

2.10.1. Uit het definitieve advies van het Kenniscentrum blijkt dat daarbij is betrokken dat de planologische wijziging tot - onder meer - verlies van privacy en uitzicht heeft geleid. Uit dit advies valt niet af te leiden dat wat betreft deze schadefactoren, in verband met de door

[appellant] genomen maatregelen om zijn woongenot te herstellen, na het bepalen van de omvang van de planschade matiging van het bedrag van de tegemoetkoming in planschade heeft plaatsgevonden. Derhalve kan het ervoor worden gehouden dat, zoals het college heeft aangevoerd, de kosten van deze maatregelen, voor zover gemaakt om de privacy en het uitzicht te verbeteren, zijn begrepen in de tegemoetkoming in planschade. Dat betekent dat geen aanvullende vergoeding voor die kosten kan worden toegekend en dat het college in het besluit van 25 oktober 2011 op goede gronden heeft geweigerd deze kosten te vergoeden.

Er bestaat geen grond voor het oordeel dat het conceptadvies van het Kenniscentrum - naar wijze van totstandkoming - niet zorgvuldig of - naar inhoud - niet inzichtelijk en concludent was. Voorts heeft [appellant] geen concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid van het conceptadvies naar voren gebracht. Onder die omstandigheden was er voor [appellant] in redelijkheid geen aanleiding om een deskundige in te schakelen om de waardevermindering te laten taxeren. Het college heeft het verzoek om vergoeding van de kosten van het taxatierapport van Roetert terecht afgewezen.

2.11. Het beroep tegen het besluit van 25 oktober 2011 is ongegrond.

2.12. 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 uitspraak van de rechtbank, voor zover aangevallen;

II. verklaart het beroep tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Maasdonk van 25 oktober 2011 ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. C.H.M. van Altena, voorzitter, en mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillesen en mr. J.C. Kranenburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.J.R. Hazen, ambtenaar van staat.

w.g. Van Altena w.g. Hazen
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 1 augustus 2012

452.