

ECLI	ECLI:NL:RVS:2012:BX8313
Datum uitspraak	26 september 2012
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 29 januari 2008 heeft het college de verzoeken van onder meer de vereniging Vereniging Oud Valkenburg en de vereniging Vereniging tot behoud van negentiende- en twintigste-eeuwse cultuurgoed in Nederland, het Cuypersgenootschap, om de voormalige bollenschuur aan de Hoofdstraat 9a in Valkenburg (hierna: het pand) aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument, afgewezen.

Volledige tekst

201200236/1/A2.

Datum uitspraak: 26 september 2012

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant sub 1] en Installatiebureau [appellant sub 2], beide gevestigd te [plaats], gemeente Katwijk (hierna tezamen en in enkelvoud:

[appellant]),
appellanten,

tegen de uitspraak van de rechtbank 's-Gravenhage van 30 november 2011 in zaak nr. 10/2735 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Katwijk.

Procesverloop

Bij besluit van 29 januari 2008 heeft het college de verzoeken van onder meer de vereniging Vereniging Oud Valkenburg en de vereniging Vereniging tot behoud van negentiende- en twintigste-eeuwse cultuurgoed in Nederland, het Cuypersgenootschap, om de voormalige bollenschuur aan de Hoofdstraat 9a in Valkenburg (hierna: het pand) aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument, afgewezen.

Bij besluit van 23 februari 2010, verzonden op 3 maart 2010, heeft het college, voor zover

thans van belang, de door de Vereniging Oud Valkenburg en het Cuypersgenootschap daartegen gemaakte bezwaren gegrond verklaard, het besluit van 29 januari 2008 herroepen en het pand alsnog aangewezen als beschermd gemeentelijk monument. Bij uitspraak van 30 november 2011 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 20 juli 2012, waar [appellant], vertegenwoordigd [gemachtigde], directeur van de vennootschappen, bijgestaan door mr. A.R.M. van der Pluijm, advocaat te Leiden, en het college, vertegenwoordigd door mr. J.A.M.A. Sluysmans, advocaat te Den Haag, vergezeld van drs. H.J. van Hilten, werkzaam bij de gemeente Katwijk, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 1, aanhef en onder a, sub 1, van de Monumentenverordening gemeente Katwijk wordt onder monument verstaan een zaak die van algemeen belang is wegens zijn schoonheid, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde.

Ingevolge die aanhef en onder c wordt onder gemeentelijk monument verstaan een onroerend monument dat overeenkomstig de bepalingen van deze verordening als beschermd gemeentelijk monument is aangewezen.

Ingevolge artikel 3, eerste lid, kan het college, al dan niet op aanvraag van een belanghebbende, een monument aanwijzen als gemeentelijk monument.

2. [appellant] is eigenaar van het pand en heeft een koopovereenkomst gesloten met een projectontwikkelaar die het pand wil slopen en tot nieuwbouw wil overgaan.

Naar aanleiding van onder meer de verzoeken van de Vereniging Oud Valkenburg en het Cuypersgenootschap om het pand aan te wijzen als beschermd gemeentelijk monument, heeft het college de monumentencommissie om advies gevraagd. De commissie heeft in haar definitieve advies van 17 april 2007 geconcludeerd dat het pand monumentwaardig is.

Het college heeft bij besluit van 29 januari 2008 voormelde verzoeken evenwel afgewezen. Daaraan is ten grondslag gelegd dat gezien de bedrijfseconomische belangen van [appellant] als eigenaar van het pand en de toezeggingen die in het verleden van gemeentewege aan haar zijn gedaan om mee te werken aan nieuwbouw ter plaatse, de belangen van [appellant] zwaarder wegen dan de monumentale waarden van het pand.

De bezwaarschriftencommissie heeft in haar advies van 1 juli 2008 geconcludeerd dat het besluit van 29 januari 2008 onvoldoende gemotiveerd is. Het is onvoldoende duidelijk en concreet waaruit de schade van [appellant] bestaat in het geval haar pand wordt aangewezen als beschermd gemeentelijk monument. De commissie heeft erop gewezen dat geen haalbaarheidsonderzoek is gedaan naar de mogelijkheid van herbestemming van het pand en dat evenmin is onderzocht wat de schade in het geval van herbestemming zou zijn.

Het college heeft vervolgens een restauratiearchitect een onderzoek naar de herbestemming van het pand laten verrichten en een makelaar de verkoopopbrengst bij herbestemming laten taxeren.

Het college heeft bij besluit op bezwaar van 23 februari 2010 het pand alsnog aangewezen

als beschermd gemeentelijk monument. Daaraan is ten grondslag gelegd dat volgens het onderzoek naar de schade [appellant] bij herbestemming nog steeds meer krijgt voor haar pand dan bij verkoop tegen de WOZ-waarde. Dit bedrag is weliswaar minder dan bij verkoop van het pand aan een projectontwikkelaar, maar daar staat tegenover dat er via de reserve Monumenten een bijdrage kan worden vrijgemaakt voor verlichting van de restauratiekosten van het pand bij herbestemming. Volgens het college wegen de monumentale waarden van het pand zwaarder dan de economische belangen van [appellant].

3. Anders dan het college in het verweerschrift stelt, heeft [appellant] belang bij een uitspraak op het hoger beroep. Dat de koopovereenkomst tussen [appellant] en een projectontwikkelaar, waarop [appellant] de door haar gestelde schade heeft gebaseerd, inmiddels ontbonden is en deze projectontwikkelaar failliet is, laat onverlet dat zij met haar hoger beroep een oordeel over de aan de aanwijzing van haar pand als beschermd gemeentelijk monument ten grondslag liggende belangenafweging beoogt te krijgen. Hiermee is haar belang bij een uitspraak op het hoger beroep gegeven.

4. [appellant] betoogt - samengevat - dat de rechtbank heeft miskend dat het besluit van 23 februari 2010 niet deugdelijk is gemotiveerd. Zij voert aan dat het college in het kader van de belangenafweging had moeten motiveren waarom de bij haar gewekte verwachting dat planologische medewerking zal worden verleend aan het nieuwbouwplan van de projectontwikkelaar niet wordt geëerbiedigd, zoals dat in het besluit van 29 januari 2008 wel is gedaan. Voorts had het college volgens [appellant] daarbij moeten ingaan op het al dan niet toekennen van nadeelcompensatie. Een mogelijke bijdrage van het college in de restauratiekosten kan niet worden gelijkgesteld met nadeelcompensatie, hetgeen de rechtbank eveneens heeft miskend, aldus [appellant].

4.1. Het college heeft naar aanleiding van de bezwaren en het advies van de bezwaarschriftencommissie in bezwaar een nieuwe belangenafweging verricht. Uit de inhoud van het besluit op bezwaar van 23 februari 2010 volgt dat het college bij de belangenafweging de monumentale waarden van het pand zwaarder heeft laten wegen dan de economische belangen van [appellant] als eigenaar van het pand. Het college heeft daarbij betrokken de cijfermatige onderbouwing van de economische belangen van [appellant], de voorgenomen medewerking van de gemeente aan het nieuwbouwplan van de projectontwikkelaar alsmede het advies van de monumentencommissie. Bij deze belangenafweging is weliswaar niet het gewicht toegekend aan de bij [appellant] gewekte verwachting dat planologische medewerking zou worden verleend aan het nieuwbouwplan, zoals dat in het besluit van 29 januari 2008 is gedaan, maar anders dan ten tijde van dit besluit beschikte het college bij het besluit van 23 februari 2010 over een cijfermatige onderbouwing van de economische belangen van [appellant] en daaruit volgt dat er bij een herbestemming van het pand voor haar ook een financieel voordeel is te bereiken en dat het verlies ten opzichte van de opbrengst bij verkoop niet groot is. Dit heeft geleid tot een andere uitkomst van de belangenafweging dan in het besluit van 29 januari 2008. Mede gelet hierop heeft de rechtbank terecht geen aanleiding gezien voor het oordeel dat aan het besluit van 23 februari 2010 een motiveringsgebrek kleeft. Dat het college in dit besluit niet op voorhand is ingegaan op een mogelijke toekenning van nadeelcompensatie, leidt niet tot een ander oordeel. Het college heeft ter zitting aangegeven dat [appellant] een verzoek om toekenning van nadeelcompensatie bij het college kan indienen.

Het betoog faalt.

5. [appellant] betoogt voorts dat de rechtbank heeft miskend dat het college de in de belangenafweging betrokken schade onjuist heeft berekend en dat die schade aan de hand

van de verkoopovereenkomst met de projectontwikkelaar berekend had moeten worden. Zij voert aan dat haar schade bestaat uit het niet ontvangen van de koopsom van € 900.000,00 en de sinds de ontbinding van de koopovereenkomst op 29 augustus 2010 betaalde en te betalen rente over de overbruggingsfinanciering van € 900.000,00. Het pand is weliswaar verkocht onder voorbehoud van een onherroepelijke bouwvergunning voor het bouwplan, maar het college is bevoegd tot verlening daarvan over te gaan. Tot slot voert [appellant] aan dat het college eraan voorbij gaat dat zij niet degene is die het financiële risico van de herontwikkeling draagt.

5.1. Het college heeft ten behoeve van de te verrichten belangenafweging de economische schade aan de zijde van [appellant] ten gevolge van de aanwijzing van het pand als beschermd gemeentelijk monument begroot op € 160.000,00. Daarbij heeft het college betrokken de opbrengst van de verkoop van het pand aan de projectontwikkelaar die het pand wil slopen en nieuwbouw wil oprichten, de verkoop tegen de WOZ-waarde en de verkoop bij een herbestemming van het pand. Aan de bepaling van de verkoopopbrengst bij een herbestemming ligt een herbestemmingsonderzoek van een restauratiearchitect ten grondslag, die een plan voor herbestemming van het pand tot vier grondgebonden woningen heeft gemaakt en de bouwkosten daarvan inzichtelijk heeft gemaakt, alsmede een door een makelaar verrichte taxatie van de verkoopopbrengsten van het op deze wijze herbestemde pand. [appellant] heeft niet aangetoond dat de door het college begrote schade onjuist is. Dat zij niet zelf het financiële risico wil nemen van een herbestemming van het pand, betekent niet dat de berekening van de opbrengst van verkoop bij herbestemming van het pand onjuist is. [appellant] heeft ter onderbouwing van de door haar gestelde schade de op 29 augustus 2006 met de projectontwikkelaar gesloten koopovereenkomst overgelegd. Anders dan zij stelt, is het daarbij niet aan het college om aannemelijk te maken dat niet aan de voorwaarden van deze overeenkomst zal zijn voldaan. De rechtbank heeft terecht overwogen dat deze overeenkomst op zich onvoldoende is voor de berekening van de schade, aangezien aan de overeenkomst een aantal onzekere voorwaarden was verbonden. Zo moest binnen vier jaar geleverd worden en de levering kon alleen geschieden nadat "onherroepelijke bouwvergunning" zou zijn verkregen voor het door de projectontwikkelaar beoogde nieuwbouwplan. Het is onzeker of de voor die bouwvergunning benodigde vrijstelling zou zijn verleend. Weliswaar heeft de voormalige gemeente Valkenburg het voornemen gehad planologische medewerking te verlenen aan dit nieuwbouwplan, maar naar aanleiding van verzoeken om aanwijzing van het pand als beschermd gemeentelijk monument heeft de monumentencommissie in haar advies aan het college van 17 april 2007 geconcludeerd, en is niet in geschil, dat het pand monumentwaardig is. Gelet op het voorgaande heeft de rechtbank terecht geoordeeld dat niet is gebleken dat het college de door hem verrichte schadeberekening niet aan het besluit van 23 februari 2010 ten grondslag mocht leggen en dat het college voldoende inzicht in de belangen had om tot een deugdelijke belangenafweging te komen. Met de rechtbank oordeelt de Afdeling dat het college dan ook aan dat besluit ten grondslag heeft mogen leggen dat [appellant] geen groot financieel verlies lijdt als ten gevolge van de aanwijzing tot herbestemming van het pand zou worden overgegaan in plaats van verkoop aan de projectontwikkelaar.

Het betoog faalt.

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

7. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillesen, voorzitter, en mr. N. Verheij en mr. A. Hammerstein, leden, in tegenwoordigheid van mr. A.J. Jansen, ambtenaar van staat.

w.g. Van der Beek-Gillesen w.g. Jansen
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 26 september 2012

609.