

ECLI	ECLI:NL:RVS:2012:BY0378
Datum uitspraak	17 oktober 2012
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 16 januari 2007 heeft het college van de voormalige gemeente Eijsden, thans gemeente Eijsden-Margraten, een verzoek van [appellant] om vergoeding van planschade afgewezen.

Volledige tekst

201200244/1/A2.

Datum uitspraak: 17 oktober 2012

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellanten], wonend te [woonplaatsen], (hierna ook gezamenlijk: [appellant])

tegen de uitspraak van de rechtbank Maastricht van 30 november 2011 in zaak nr. 09/884 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Eijsden-Margraten.

Procesverloop

Bij besluit van 16 januari 2007 heeft het college van de voormalige gemeente Eijsden, thans gemeente Eijsden-Margraten, een verzoek van [appellant] om vergoeding van planschade afgewezen.

Bij besluit van 21 april 2009 heeft het college van de voormalige gemeente Eijsden het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar alsnog gegrond verklaard, het besluit van 16 januari 2007 herroepen en [appellant] een vergoeding voor planschade ten bedrage van € 226.614,00, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 26 januari 2006 tot aan de dag van uitbetaling, toegekend.

Bij uitspraak van 30 november 2011 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit van 21 april 2009 vernietigd en bepaald dat aan [appellant] ter zake van planschade op de voet van artikel 49, eerste lid, van de WRO wordt toegekend een bedrag van € 249.211,00, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 7 maart 2006 tot aan de dag der voldoening, te betalen door de gemeente Eijsden-Margraten aan [appellant] en dat deze uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit. Deze

uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben [appellanten] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 augustus 2012, waar [twee van de appellanten], bijgestaan door mr. R.A.M. Verkoijen, werkzaam bij Achmea rechtsbijstand, en het college, vertegenwoordigd door mr. X.P.C. Wynands, advocaat te Roermond, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), zoals dit artikel luidde ten tijde van belang en voor zover hier van belang, kent het college, voor zover blijkt dat een belanghebbende 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, hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.
2. Bij de beoordeling van een verzoek om planschadevergoeding dient te worden onderzocht of de verzoeker door wijziging van het planologische regime 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 planologische maatregel waarvan gesteld wordt dat deze schade heeft veroorzaakt en het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon onderscheidenlijk kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Dit uitgangspunt geldt evenzeer voor de vaststelling van de eventuele waardevermindering.
3. [appellanten] zijn sinds 20 december 1991 gezamenlijk eigenaar van het perceel, gelegen op de hoek van de [locaties] te Eijdsen, thans kadastraal bekend gemeente Eijdsen, sectie [...], nr. [...] (hierna: het perceel). Zij hebben bij brief van 25 januari 2006 verzocht om vergoeding van planschade ten gevolge van het op 23 september 2005 in werking getreden bestemmingsplan "1e Herziening bestemmingsplan Eijdsen" (hierna ook: het bestemmingsplan), omdat daarbij de bouwmogelijkheden op het perceel zijn vervallen.
4. De rechtbank heeft met toepassing van artikel 8:47, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (hierna: StAB) benoemd als deskundige voor het instellen van een onderzoek. In een door de StAB opgesteld verslag van 21 oktober 2010 is vermeld dat voor de oppervlakte van het perceel moet worden uitgegaan van de oppervlakte van het plangebied van het bestemmingsplan, nu alleen dit plan betrekking heeft op het perceel, en dat die oppervlakte alleen bij benadering kan worden vastgesteld. De StAB komt op basis van drie metingen aan de hand van de plankaart van het bestemmingsplan tot een oppervlakte van het perceel van ongeveer 1.166,5 m². Een door de StAB ingeschakelde taxateur heeft de waarde van het perceel vóór de planologische verandering getaxeerd op € 250,00 per m², waarbij de taxateur heeft vermeld dat dit de prijs is bij verkoop 'vrij op naam' en dat deze prijs moet worden omgerekend naar een prijs 'kosten koper'. De taxateur heeft bij het bepalen van de grondprijs van het perceel gebruik gemaakt van gronduitgifteprijsen van de voormalige gemeenten Eijdsen en Margraten in 2010 en deze teruggerekend naar de peildatum 23 september 2005. In het StAB-verslag is vermeld dat het perceel niet is aan te merken als bouwterrein, zodat over het verkoopbedrag geen BTW hoeft te worden afgedragen, en dat

daarom bij de berekening van de prijs 'kosten koper' rekening moet worden gehouden met zes procent overdrachtsbelasting. In het StAB-verslag is verder vermeld dat aangrenzende gronden ten zuiden en ten westen van het perceel, anders dan [appellant] in beroep bij de rechtbank hebben aangevoerd, ten gevolge van het bestemmingsplan niet in waarde zijn gedaald. Op verzoek van de rechtbank is de StAB in een nader verslag van 3 januari 2011 ingegaan op de reacties van [appellant] en het college. Volgens de StAB hebben deze reacties niet geleid tot aanpassing of wijziging van het verslag van 21 oktober 2010. De rechtbank heeft het StAB-verslag van 21 oktober 2010 gevolgd en met gebruikmaking daarvan de hoogte van de planschade vastgesteld op een bedrag van € 249.211,00. Daarbij is de rechtbank uitgegaan van een oppervlakte van het perceel van 1.166,5 m², welke zij heeft vermenigvuldigd met een grondprijs van € 250,00 per m². Van de aldus berekende waarde heeft de rechtbank vervolgens zes procent overdrachtsbelasting, de waarde van het perceel onder het bestemmingsplan en door [appellant] ten gevolge van het bestemmingsplan te genieten voordeel ten bedrage van € 15.000,00 afgetrokken.

5. [appellanten] betogen dat de rechtbank aldus de omvang van de planschade onjuist heeft vastgesteld. Zij voeren aan dat de StAB bij het bepalen van de grootte van het perceel ten onrechte is uitgegaan van de oppervlakte van het plangebied van het bestemmingsplan. Volgens hen behelst hun verzoek om planschadevergoeding het vervallen van twee bouwkavels op een perceel met voorheen vier bouwkavels, waarvan er twee al eerder zijn vervallen. Zij voeren aan dat voor de oppervlakte van het perceel moet worden uitgegaan van de ingevolge het op 20 juli 1961 vastgestelde "Uitbreidingsplan aanwijzende de bestemming in hoofdzaak" benodigde minimale oppervlakte voor de twee bouwkavels van 2.080 m².

[appellanten] voeren verder aan dat de rechtbank ten onrechte zes procent overdrachtsbelasting in mindering heeft gebracht op de berekende waarde. Ten eerste omdat zij bij de koop van vervangende bouwkavels zelf ook overdrachtsbelasting zullen moeten betalen. Verder omdat zij over de opbrengst van de verkoop van het perceel, indien zij deze als herinvestering inbrengen in een bedrijf van één van hen, geen belasting hoeven te betalen, terwijl zij volgens [appellant] over de toegekende planschadevergoeding 52% inkomstenbelasting moeten betalen.

[appellanten] voeren voorts aan dat de rechtbank ten onrechte de waardedaling van de naastgelegen gronden niet bij de omvang van de planschade heeft betrokken. Hoewel deze gronden planologisch niet als tuin konden worden gebruikt, zouden ze volgens [appellant] ook bij voortgezet agrarisch gebruik, bijvoorbeeld als boomgaard of paardenweide, bij gelijktijdige verkoop met een naastgelegen bouwkwavel een hogere prijs hebben opgebracht dan zij thans bij verkoop zonder naastgelegen bouwkwavel zullen opbrengen. [appellanten] wijzen erop dat in een door hen eerder overgelegd door taxateur Aelmans opgesteld rapport van 13 juli 2004 (hierna: het rapport Aelmans) is vermeld dat bij de verkoop van perceel [locatie a] de meeverkochte grond grenzend aan de bouwkwavel een hogere prijs heeft opgebracht. Zij wijzen er verder op dat bij het bepalen van de planschade wel rekening is gehouden met een waarde stijgend gevolg van het bestemmingsplan voor een nabijgelegen boerderij die bij één van hen in eigendom is en dat daarom op de berekende waardedaling van het perceel € 15.000,00 in mindering is gebracht.

5.1. [appellanten] hebben in hun verzoek om planschadevergoeding van 25 januari 2006 het bestemmingsplan "1e herziening bestemmingsplan Eijsden" expliciet aangewezen als het beweerdelijk schadeveroorzakende planologische besluit. Zij hebben daarin vermeld, en dat is ook niet in geschil, dat de bouwtitels ten gevolge van dat bestemmingsplan zijn vervallen. De rechtbank heeft dan ook met juistheid overwogen dat de StAB bij het bepalen van de

oppervlakte van het perceel terecht is uitgegaan van de plankaart van het bestemmingsplan en de oppervlakte van het perceel op juiste wijze heeft bepaald op 1.166,5 m².
In zoverre faalt het betoog.

5.2. Volgens het StAB-verslag van 21 oktober 2010 heeft de taxateur de grondprijs van het perceel ten bedrage van € 250,00 per m² 'vrij op naam' getaxeerd aan de hand van eerdere gemeentelijke gronduitgiften 'vrij op naam' en moet deze grondprijs daarom worden omgerekend naar een grondprijs 'kosten koper'. De rechtbank heeft reeds hierom terecht bij haar berekening van de planschade een aftrek voor overdrachtsbelasting van zes procent toegepast, zoals zij heeft gedaan. Dat [appellant] bij de koop van een ander perceel met bouw kavels overdrachtsbelasting moeten betalen is niet van belang voor het bepalen van de geleden planschade, reeds omdat dit geen gevolg is van de planologische verandering. Het college heeft in het verweerschrift voorts met juistheid vermeld dat de planschadevergoeding, anders dan [appellanten] aanvoeren, niet valt te beschouwen als inkomen waarover inkomstenbelasting verschuldigd is, maar moet worden beschouwd als genoegdoening voor het afgenomen vermogen, bestaande uit de waardedaling van het perceel ten gevolge van de planologische verandering.

In zoverre faalt het betoog evenzeer.

5.3. In het StAB-verslag van 21 oktober 2010 is vermeld dat de gronden ten westen en ten zuiden van het perceel ingevolge het op 8 november 2001 in werking getreden bestemmingsplan "Kern Eijsden" zijn bestemd als "Agrarisch gebied van landschappelijke en/of natuurlijke waarden", op grond waarvan de gronden niet mochten worden gebruikt voor tuindoeleinden of voor woondoeleinden. Deze bestemming is door het bestemmingsplan "1e Herziening bestemmingsplan Eijsden" niet veranderd, nu die gronden geen deel uitmaken van het plangebied van dat bestemmingsplan. Volgens de StAB zijn de naastgelegen gronden daarom niet ten gevolge van het bestemmingsplan in waarde gedaald. De enkele vermelding in het rapport Aelmans van een transactie ten aanzien van een ander perceel waarbij, zoals Aelmans stelt, agrarische grond samen met bouwgrond voor een hogere prijs is verkocht, maakt niet dat het StAB-verslag op dit punt onjuist is. Daarbij komt dat [appellant] ook niet anderszins aannemelijk hebben gemaakt dat de naastgelegen gronden, die op de peildatum in gebruik waren als boomgaard, bij verkoop samen met een bouw kavel meer zouden opbrengen dan bij verkoop als boomgaard.

Het betoog faalt ook in zoverre.

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. C.H.M. van Altena, voorzitter, en mr. P.B.M.J. van der Beek-Gillessen en mr. J.C. Kranenburg, leden, in tegenwoordigheid van mr. H. Oranje, ambtenaar van staat.

w.g. Van Altena w.g. Oranje

voorzitter ambtenaar van staat
Uitgesproken in het openbaar op 17 oktober 2012
507.