

ECLI	ECLI:NL:RVS:2012:BY3080
Datum uitspraak	14 november 2012
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 2 juni 2009 heeft het college de bij besluit van 26 augustus 2008 aan [appellant] toegekende vergoeding voor planschade ten bedrage van € 11.000,00 ingetrokken en het verzoek van [appellant] om vergoeding van planschade alsnog afgewezen.

Volledige tekst

201201086/1/A2.

Datum uitspraak: 14 november 2012

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te Weert,

tegen de uitspraak van de rechtbank Roermond van 16 december 2011 in zaak nr. 11/724 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Weert.

Procesverloop

Bij besluit van 2 juni 2009 heeft het college de bij besluit van 26 augustus 2008 aan [appellant] toegekende vergoeding voor planschade ten bedrage van € 11.000,00 ingetrokken en het verzoek van [appellant] om vergoeding van planschade alsnog afgewezen.

Bij besluit van 19 april 2011 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar opnieuw ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 16 december 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 25 oktober 2012, waar [appellant], vertegenwoordigd door J.T. Braun, en het college, vertegenwoordigd door P.A.P.J. Hecker,

werkzaam bij de gemeente, is 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 een besluit omtrent vrijstelling krachtens artikel 17 of 19 van de WRO 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. [appellant] is eigenaar van het perceel met woning aan de [locatie] te Weert. Hij heeft bij brief van 21 november 2006 verzocht om vergoeding van planschade ten gevolge van twee door het college bij besluiten van 23 december 2003 onderscheidenlijk 6 mei 2004 verleende vrijstellingen als bedoeld in artikel 19 van de WRO met gebruik waarvan bouwvergunningen zijn verleend voor de bouw van dertig nieuwe appartementen in vier appartementencomplexen onderscheidenlijk voor de verbouw van een bestaande villa tot huisartsenpost op gronden ten noorden en noordoosten van de woning (hierna: het bouwterrein).

Het college heeft zich in het besluit van 2 juni 2009 op het standpunt gesteld dat de door [appellant] geleden planschade anderszins is verzekerd, omdat [appellant] blijkens een akte van levering van 30 juni 2000 een op het bouwterrein gelegen perceel kadastraal bekend gemeente Weert, sectie C, nummer [...], groot 840 m², (hierna: perceel [...]) heeft verkocht en geleverd aan de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Grevenlingenborch B.V. voor een koopprijs van f 168.000,00 (€ 76.235,08) en in die akte is vermeld dat het perceel door de koper zal worden gebruikt voor de ontwikkeling van zes koopappartementen. Volgens het mede aan dit besluit ten grondslag gelegde SAOZ-advies van 28 januari 2009 bedroeg de reguliere marktwaarde van ruwe bouwgrond voor woningbouw, zoals perceel [...], omstreeks juli 2000 ongeveer € 30 per m². Nu [appellant] perceel [...] voor € 90,75 per m² heeft verkocht, heeft hij volgens het SAOZ-advies € 60,00 per m² extra ontvangen, hetgeen betekent dat hij voor perceel [...], met een oppervlakte van 840 m², afgerond een bedrag van € 50.000,00 extra heeft ontvangen. Volgens het SAOZ-advies dient de door [appellant] geleden planschade ten bedrage van € 11.000,00 met dit bedrag te worden verrekend. Het college heeft het besluit van 2 juni 2009 in bezwaar gehandhaafd.

De rechtbank heeft bij uitspraak van 25 februari 2010 in zaak nr. 09/1486 overwogen, samengevat weergegeven, dat de enkele omstandigheid dat de koopprijs voor perceel [...] hoger is dan de in het SAOZ-advies van 28 januari 2009 vermelde marktprijs voor ruwe bouwgrond voor woningbouw onvoldoende is voor de door het college daaraan verbonden conclusie dat de door [appellant] geleden planschade ten bedrage van € 11.000,00 anderszins is verzekerd. De rechtbank heeft verder als volgt overwogen:

"Het is immers niet uitgesloten dat de hoogte van de koopprijs door andere factoren uitstijgt boven de bedoelde marktprijs. Verweerder heeft nagelaten dienaangaande meer duidelijkheid te (doen) verkrijgen, hetgeen onder meer mogelijk was geweest door bij de betrokken functionarissen van de projectontwikkelaar navraag te doen naar de opbouw van de koopprijs en door, zo nauwkeurig mogelijk, een vergelijking te trekken met de koopprijs van de rest van de grond waarop het project is gerealiseerd."

Het college heeft bij besluit van 10 juni 2010, gevolg gevend aan de rechtbankuitspraak,

opnieuw op het door [appellant] gemaakte bezwaar beslist en dat opnieuw ongegrond verklaard.

De Afdeling heeft bij uitspraak van 3 november 2010 in zaak nr. 201002713/1/H2 als volgt overwogen:

"Het college heeft niet aannemelijk gemaakt dat, naar het in het besluit van 10 juni 2010 heeft gesteld maar niet heeft onderbouwd, de overige grondtransacties in het plangebied niet vergelijkbaar zijn en dat de rechtsopvolger van de koper heeft bevestigd dat in verband met de nog te lijden planschade een hogere koopsom is betaald. Dit brengt met zich dat niet valt uit te sluiten dat het college meer duidelijkheid over de verhouding tussen de koopprijs en de marktwaarde van de door [appellant] verkochte en geleverde grond had kunnen verkrijgen door een vergelijking te maken met de koopprijs van de rest van het plangebied, als bedoeld in de uitspraak van 25 februari 2010, en dat het college opnieuw ten onrechte geen (kadastraal) onderzoek naar deze koopprijs heeft gedaan. Voor zover de rechtsopvolger van de koper niet heeft gereageerd op herhaalde verzoeken om schriftelijk te bevestigen dat, naar per telefoon aan het college zou zijn medegedeeld, ter vergoeding voor de te lijden planschade een hogere koopsom voor de grond is betaald, komen de gevolgen daarvan voor risico van het college. Gelet op het vorenstaande kleeft het in de uitspraak van 25 februari 2010 vastgestelde gebrek ook aan het besluit van 10 juni 2010, zodat dit besluit in rechte geen stand kan houden."

Het college heeft aan het besluit van 19 april 2011 twee door de SAOZ opgestelde nadere adviezen van 28 januari 2011 en 30 maart 2011 ten grondslag gelegd. In het advies van 30 maart 2011 is vermeld dat, nu de overige percelen op het bouwterrein voor € 173,70 of € 65,79 per m² aan de projectontwikkelaar zijn verkocht, alle gronden van het bouwterrein door de ontwikkelaar zijn aangekocht voor een prijs per vierkante meter die boven de reguliere marktprijs van ongeveer € 30,00 per m² ligt. Volgens de SAOZ blijft de essentie dat [appellant] meer heeft ontvangen voor perceel [...] dan de reguliere marktprijs. Daarom handhaaft de SAOZ haar standpunt dat de door [appellant] geleden planschade ten bedrage van € 11.000,00 anderszins is verzekerd.

3. [appellant] betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de door hem geleden planschade anderszins is verzekerd. Hij voert in de eerste plaats aan dat het college het in de rechtbankuitspraak van 25 februari 2010 geconstateerde gebrek niet heeft hersteld, nu het college aan het besluit van 19 april 2011 opnieuw ten grondslag heeft gelegd dat uit het verschil tussen de door de SAOZ bepaalde marktprijs en de koopprijs voor perceel [...] reeds volgt dat de door hem geleden planschade anderszins is verzekerd.

[appellant] voert verder aan dat het college de SAOZ-adviezen van 28 januari 2011 en 30 maart 2011 niet aan zijn besluit van 19 april 2011 ten grondslag mocht leggen, omdat daarin van een onjuiste marktprijs voor het bouwterrein is uitgegaan. Volgens hem is de bepaling van die marktprijs in de SAOZ-adviezen niet inzichtelijk en controleerbaar onderbouwd. [appellant] heeft in hoger beroep een door H.J.M. van Lieshout, makelaar en taxateur, opgesteld deskundigenrapport overgelegd, waarin is vermeld dat de marktprijs bij verkoop van ruwe bouwgrond op het bouwterrein in 1999/2000 tussen de € 150,00 en € 160,00 per m² lag. Volgens [appellant] heeft hij dan ook geen voordeel genoten bij de verkoop van perceel [...].

3.1. De SAOZ heeft het in de rechtbankuitspraak van 25 februari 2010 bedoelde kadastrale onderzoek voor het bouwterrein uitgevoerd. Dit onderzoek vormt echter geen toereikende

motivering voor het standpunt van het college dat in de koopprijs voor perceel [...] een vergoeding voor planschade is verdisconteerd. Hierbij is van belang dat de door de SAOZ gehanteerde marktprijs van ruwe bouwgrond voor woningbouw ten bedrage van 30,00 per m2 in de SAOZ-adviezen niet toereikend is onderbouwd. De vermelding in het SAOZ-advies van 28 januari 2009, dat de SAOZ in overleg met een taxateur de marktprijs van ruwe bouwgrond voor woningbouw op € 25,00 à € 30,00 per m2 heeft bepaald vormt onvoldoende onderbouwing, nu uit het kadastrale onderzoek volgt dat alle percelen op het bouwterrein voor een hogere prijs dan € 30,00 per m2 zijn verkocht en in de SAOZ-adviezen geen voorbeelden van vergelijkbare grondtransacties met een koopprijs van ongeveer € 30,00 per m2 zijn vermeld.

Uit het voorgaande volgt dat het college niet aannemelijk heeft gemaakt dat de door [appellant] geleden planschade anderszins is verzekerd. Op hetgeen [appellant] voor het overige heeft aangevoerd behoeft niet meer te worden ingegaan.

4. Het hoger beroep is gegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd. De Afdeling zal, doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, het beroep bij de rechtbank alsnog gegrond verklaren en het besluit van het college van 19 april 2011 wegens strijd met artikel 49 van de WRO en artikel 7:12, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) vernietigen. De Afdeling ziet aanleiding met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, aanhef en onder c, van de Awb het door [appellant] gemaakte bezwaar gegrond te verklaren, het besluit van 2 juni 2009 te herroepen en te bepalen dat deze uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit.

5. Het college dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het hoger beroep gegrond;

II. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Roermond van 16 december 2011 in zaak nr. 11/724;

III. verklaart het bij de rechtbank ingestelde beroep gegrond;

IV. vernietigt het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Weert van 19 april 2011;

V. herroept het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Weert van 2 juni 2009;

VI. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit;

VII. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Weert tot vergoeding van bij [appellant] in verband met de behandeling van het beroep en het hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 358,23 (zegge: driehonderdachtenvijftig euro en drieëntwintig cent);

VIII. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van Weert aan [appellant] het door hem betaalde griffierecht ten bedrage van € 384,00 (zegge: driehonderdvierentachtig euro) voor de behandeling van het beroep en het hoger beroep vergoedt;

Aldus vastgesteld door mr. T.G. Drupsteen, voorzitter, en mr. C.J. Borman en mr. A. Hammerstein, leden, in tegenwoordigheid van mr. H. Oranje, ambtenaar van staat.

w.g. Drupsteen w.g. Oranje
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 14 november 2012

507.