

ECLI	ECLI:NL:RVS:2012:BY4420
Datum uitspraak	28 november 2012
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 15 april 2011 heeft het college [appellant] € 5.000,00, te vermeerderen met de wettelijke rente, ter tegemoetkoming in planschade toegekend.

Volledige tekst

201202048/1/A2.

Datum uitspraak: 28 november 2012

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te Waalwijk,

tegen de uitspraak van de rechtbank Breda van 12 januari 2012 in zaak nr. 11/4032 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Waalwijk.

Procesverloop

Bij besluit van 15 april 2011 heeft het college [appellant] € 5.000,00, te vermeerderen met de wettelijke rente, ter tegemoetkoming in planschade toegekend.

Bij besluit van 15 juli 2011 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 12 januari 2012 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, dat besluit vernietigd en bepaald dat er rechtsgevolgen ervan in stand blijven. 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 13 november 2012, waar [appellant], in persoon en bijgestaan door H.J. van Zelst, en het college, vertegenwoordigd door mr. M. de Vries, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Op 1 juli 2008 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO) ingetrokken en is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) in werking getreden.

2. Ingevolge artikel 6.1, eerste lid, van 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 6.5, 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.

3. 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.

4. Op 5 april 2005 heeft [appellant] de eigendom verkregen van de woning aan de [locatie] te Waalwijk (hierna: de woning).

5. Bij besluit van 20 maart 2007 heeft het college met toepassing van artikel 19, tweede lid, van de WRO vrijstelling verleend van de bepalingen van het ter plaatse geldende bestemmingsplan ten behoeve van de bouw van een multifunctioneel voorzieningengebouw (hierna: het gebouw) op een dichtbij de woning gelegen perceel.

6. Bij brief van 31 maart 2010 heeft [appellant] het college verzocht om een tegemoetkoming in de planschade die hij stelt te hebben geleden als gevolg van het besluit van 20 maart 2007. Aan deze aanvraag heeft hij ten grondslag gelegd dat zijn woongenot door de bouwmassa en het gebruik van het gebouw is afgenomen en dat de waarde van de woning is gedaald.

7. Het college heeft advies gevraagd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: de SAOZ).

In een advies van oktober 2010 heeft de SAOZ een vergelijking tussen de planologische mogelijkheden van het oude en het nieuwe planologische regime gemaakt. Wat betreft de bebouwingsmogelijkheden is in het advies uiteengezet dat de planologische wijziging voor [appellant] een planologische verslechtering is, omdat bouwhoogte en bouwmassa zijn toegenomen en de bebouwing dichterbij is opgetrokken dan onder het oude planologische regime was toegestaan, waardoor het uitzicht vanuit de woning is verslechterd. Wat betreft de gebruiksmogelijkheden is in het advies uiteengezet dat de toegenomen gebruiksimpact, vergeleken met de oude planologische situatie, zal leiden tot een grotere belasting voor de directe omgeving als gevolg van een aantasting van de privacy in de woning en andere vormen van hinder, zoals geluidsoverlast. Volgens de SAOZ is [appellant]

door het besluit van 20 maart 2007 in een nadeliger positie komen te verkeren en is de waarde van de woning ten tijde van de inwerkingtreding van dat besluit op 27 april 2007 (hierna: de peildatum) van € 200.000,00 naar € 195.000,00 gedaald. Het college heeft dit advies aan het besluit van 15 april 2011 ten grondslag gelegd en dat besluit in bezwaar gehandhaafd onder verwijzing naar het advies van de commissie voor bezwaarschriften.

8. [appellant] betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de SAOZ voldoende inzichtelijk heeft gemaakt hoe de waarden van de woning onder het oude en het nieuwe planologische regime en de waardevermindering van de woning zijn vastgesteld. Daartoe voert hij aan dat het advies van oktober 2010 op onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen en dat in dat advies een verkeerde betekenis aan de daarin vermelde vergelijkingsobjecten is toegekend.

8.1. In de bijlage bij het advies van oktober 2010 is uiteengezet dat voor het taxeren van de waarde van de woning gebruik is gemaakt van een rekenkundige benadering, alsmede van gegevens over de verkoop van objecten die met de woning vergelijkbaar zijn, zoals het object aan de Groenewoudlaan 2. Volgens de bijlage is daarbij rekening gehouden met verschillen in perceelsgrootte, inhoud van de opstallen, bouwjaren, verkooptijdstippen en planologie en heeft een indexering naar de peildatum plaatsgevonden. Uit het advies valt af te leiden dat de taxatie in overleg met een taxateur heeft plaatsgevonden. In dit verband is van belang dat inzichten van een taxateur in een geval als dit zijn gebaseerd op kennis en ervaring en dat een nadere toelichting op deze inzichten niet in alle gevallen kan worden verlangd.

8.2. Dat [appellant], die het niet eens is met het advies, kritische kanttekeningen bij de betekenis van de gebruikte vergelijkingsobjecten heeft geplaatst, betekent niet dat het onderzoek onzorgvuldig of onvolledig is geweest en het college de aan dat onderzoek verbonden conclusie niet aan het besluit van 15 april 2011 ten grondslag had mogen leggen. Uit die kanttekeningen blijkt niet van concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid van de conclusie over de waardedaling van de woning op de peildatum. Dat in de bijlage bij het advies is vermeld dat het object aan de Groenewoudlaan 2 in juni 2007 voor € 177.500,00 en in april 2010 voor € 203.500,00 is verkocht, betekent niet dat, zoals [appellant] stelt, de in die bijlage vastgestelde waarde van de woning onder het oude planologische regime van € 200.000,00 op de peildatum niet juist kan zijn of dat die waarde als gevolg van de planologische wijziging op de peildatum niet met € 5.000,00 kan zijn gedaald. Daarbij is van belang dat in de bijlage is vermeld dat de gegevens over de verkooptransacties van het object aan de Groenewoudlaan 2 uitsluitend een ondersteunende betekenis voor de waardebepaling van de woning hebben. Voorts zijn de in de bijlage vermelde gegevens over de verkooptransacties van andere objecten in de De Jonghestraat uitsluitend relevant voor het taxeren van de waarde van de woning onder het oude planologische regime op de peildatum. Daarvoor is het niet nodig om, zoals [appellant] stelt, de gegevens van meer dan één verkooptransactie van hetzelfde object te raadplegen.

Het betoog faalt.

9. [appellant] betoogt voorts dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het college geen betekenis heeft hoeven toekennen aan het taxatierapport van Allround Makelaardij van 24 augustus 2010. Daartoe voert hij aan dat de rechtbank heeft miskend dat dit rapport vóór het conceptadvies van de SAOZ van september 2010 is opgesteld en dat Allround Makelaardij daarin dus niet op het advies van de SAOZ van oktober 2010 kon ingaan. Voorts voert hij aan dat het taxatierapport op een juiste vergelijking tussen het oude en het nieuwe

planologische regime berust.

9.1. Dat het taxatierapport ouder dan het advies is, laat onverlet dat het betekenis voor het door het college te nemen besluit op de aanvraag heeft, indien uit het taxatierapport blijkt van concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid van de conclusie in het advies.

In de aangevallen uitspraak is overwogen dat uit het taxatierapport niet volgt dat het advies niet juist is. In hoger beroep is dit oordeel niet bestreden. Derhalve kan het taxatierapport, ondanks dat het op een juiste planvergelijking berust, geen afbreuk doen aan de conclusie van de SAOZ over de waarden van de woning op de peildatum onder het oude en het nieuwe planologische regime. Daarbij is mede van belang dat uit het taxatierapport niet valt af te leiden hoe de daarin vermelde waarden van de woning zijn vastgesteld.

Het betoog faalt.

10. [appellant] betoogt verder dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het college niet was gehouden om de waarde als bedoeld in de Wet waardering onroerende zaken (hierna: de WOZ-waarde) bij het taxeren van de waardedaling te betrekken. In dit verband acht hij van belang dat die waarde van € 194.000,00 op de waardepeildatum 1 januari 2007 naar € 176.000,00 op de waardepeildatum 1 januari 2010 is gedaald, terwijl het, gezien de prijsontwikkelingen op de woningmarkt, juist was te verwachten dat die waarde zou zijn gestegen.

10.1. Bij het vaststellen van de WOZ-waarde wordt niet, zoals bij planvergelijking, gekeken naar de maximale invulling van het planologische regime, maar is vooral de feitelijke situatie bepalend.

Uit de door [appellant] overgelegde bescheiden valt niet af te leiden dat bij het vaststellen van de WOZ-waarde van de woning naar de waardepeildatum 1 januari 2007 acht is geslagen op de criteria die voor een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade van belang zijn en dat rekening is gehouden met de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime. Derhalve treft het beroep op de indicatieve betekenis van de daling van de WOZ-waarde van de woning voor de hoogte van de schade geen doel.

Het betoog faalt.

11. [appellant] betoogt ten slotte dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat het college terecht heeft geweigerd om de kosten van het taxatierapport van Allround Makelaardij van 24 augustus 2010 te vergoeden. Daartoe voert hij aan dat hij bij het indienen van de aanvraag om een tegemoetkoming in planschade was gehouden om daarbij een inschatting te maken van de schade en dat hij daarvoor het rapport van een deskundige nodig had. Voorts voert hij aan dat het college in het geval van zijn buurvrouw een vergoeding voor de kosten van deskundige bijstand heeft toegekend en dat niet valt in te zien waarom in zijn geval anders is gehandeld.

11.1. Het taxatierapport van Allround Makelaardij is vóór het conceptadvies van de SAOZ opgesteld. In die fase van de procedure was het inschakelen van een deskundige redelijkerwijs niet noodzakelijk, zodat, gelet op artikel 6.5, aanhef en onder a, van de Wro, geen grond voor vergoeding van de kosten van dat taxatierapport bestaat. Voorts heeft het college in het geval van de buurvrouw krachtens artikel 7:15, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) een vergoeding toegekend voor de kosten van deskundige bijstand die zij in verband met de behandeling van het bezwaar had gemaakt. Dit geval is derhalve in zoverre niet vergelijkbaar met het geval van [appellant].

Het betoog faalt.

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

13. [appellant] heeft de Afdeling verzocht een beslissing te nemen over de verschuldigdheid en de hoogte van de dwangsom die het college heeft verbeurd door niet tijdig een besluit op de aanvraag om een tegemoetkoming in planschade te nemen.

13.1. Bij brief van 25 maart 2011 heeft [appellant] het college in gebreke gesteld als bedoeld in artikel 4:17 van de Awb. Het college heeft niet binnen twee weken na die ingebrekestelling alsnog een besluit op de aanvraag om een tegemoetkoming in planschade genomen. Gelet op artikel 4:18 van de Awb is het echter niet aan de Afdeling, maar aan het college om de verschuldigdheid en de hoogte van de dwangsom bij besluit vast te stellen. Ter zitting van de Afdeling is gebleken dat het college dat nog niet heeft gedaan.

14. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

bevestigt de uitspraak van de rechtbank, voor zover aangevallen.

Aldus vastgesteld door mr. C.H.M. van Altena, 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. Van Altena w.g. Hazen
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 28 november 2012

452.