

ECLI	ECLI:NL:RVS:2013:BZ2519
Datum uitspraak	27 februari 2013
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 12 oktober 2010 heeft het college [appellant] € 4.400,00 ter vergoeding van planschade toegekend.

Volledige tekst

201202860/1/A2.

Datum uitspraak: 27 februari 2013

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant A] en [appellant B] (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: [appellant]), beiden wonend te Goirle,

tegen de uitspraak van de rechtbank Breda van 2 februari 2012 in zaak nr. 11/4588 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Goirle (hierna: het college).

Procesverloop

Bij besluit van 12 oktober 2010 heeft het college [appellant] € 4.400,00 ter vergoeding van planschade toegekend.

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

Bij uitspraak van 2 februari 2012 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, dat besluit vernietigd en het college opgedragen om met inachtneming van hetgeen in de uitspraak is overwogen een nieuw besluit op het gemaakte bezwaar te nemen. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

Bij besluit van 14 augustus 2012 heeft het college ter uitvoering van de aangevallen uitspraak het door [appellant] gemaakte bezwaar gedeeltelijk gegrond en voor het overige ongegrond verklaard en het besluit van 12 oktober 2010 onder aanvulling van de motivering ervan in stand gelaten.

[appellant] heeft hier een reactie op ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 4 december 2012, waar [appellant] in persoon, bijgestaan door mr. J.A.J.M. van Houtum, werkzaam bij Achmea rechtsbijstand, is verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge Deel C, artikel 1, eerste lid, aanhef en onder b, van de op 1 januari 2013 in werking getreden Wet aanpassing bestuursprocesrecht moet de aangevallen uitspraak, nu deze vóór 1 januari 2013 is bekendgemaakt, aan de hand van het recht, zoals dat vóór de inwerkingtreding van deze wet gold, worden beoordeeld.

2. Aangezien bij het besluit van 14 augustus 2012 niet aan de bezwaren van [appellant] is tegemoetgekomen, wordt het hoger beroep ingevolge artikel 6:24 van de Algemene wet bestuursrecht, gelezen in verbinding met de artikelen 6:18, eerste lid, en 6:19, eerste lid, van die wet, geacht mede een beroep tegen dit besluit in te houden.

3. Ingevolge artikel 6.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) kent het college 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 vermelde 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.

4. Bij de beoordeling van een verzoek om zodanige tegemoetkoming 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 of verwezenlijking heeft plaatsgevonden. Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt afgeweken moet worden.

5. [appellant] is eigenaar van het perceel met woning [locatie] te Goirle (hierna ook: het perceel). Hij heeft verzocht om vergoeding van planschade ten gevolge van het op 28 augustus 2008 in werking getreden bestemmingsplan "Scheerdershofje" dat de bouw van vier nieuwe woningen nabij het perceel toestaat.

5.1. Het college heeft het verzoek ter advisering voorgelegd aan Advies- en Ingenieursbureau Oranjewoud. Dat heeft hem op 13 augustus 2010 op basis van een vergelijking van de bestemmingsplannen "Scheerdershofje" en het op 20 augustus 2008 in werking getreden "Wildackers-Abcoven" geadviseerd dat [appellant] ten gevolge van de planologische verandering een planologisch nadeel lijdt ten bedrage van € 12.000,00. Daarvan dient volgens het advies ingevolge artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro 2% van de waarde van de onroerende zaak, zijnde € 7.600,00, voor rekening van [appellant] te blijven en zou € 4.400,00 als tegemoetkoming aan hem moeten worden toegekend.

5.2. [appellant] heeft bij de rechtbank een door rentmeester P.G.M. Strijbos (hierna: Strijbos) opgesteld deskundigenbericht van 12 september 2011, ingediend. Daarin is op basis van een

vergelijking tussen de bestemmingsplannen "Scheerdershofje" en het in 1985 onherroepelijk geworden "Wildackers" geconcludeerd dat [appellant] ten gevolge van de planologische verandering een planologisch nadeel lijdt van € 30.000,00.

5.3. De rechtbank heeft overwogen dat - samengevat weergegeven - het college ten onrechte geheel op het advies van Oranjewoud van 13 augustus 2010 is afgegaan, omdat dit niet tevens op een vergelijking tussen het bestemmingsplan "Wildackers-Abcoven" en het tot 20 augustus 2008 voor het nieuwbouwterrein geldende bestemmingsplan "Wildackers" stoelt. Het college mocht dat advies volgens haar volgen voor de vaststelling van de aan [appellant] toe te kennen tegemoetkoming in de ten gevolge van het bestemmingsplan "Scheerdershofje" geleden schade.

5.4. [appellant] heeft in hoger beroep een door Strijbos opgesteld deskundigenbericht van 29 maart 2012 overgelegd. Daarin is op grond van twee planologische vergelijkingen geconcludeerd dat [appellant] ten gevolge van bestemmingsplan "Wildackers-Abcoven" een planologisch nadeel lijdt van € 9.000,00, waarvan hem € 1.260,00 als tegemoetkoming in de schade moet worden toegekend, en ten gevolge van bestemmingsplan "Scheerdershofje" een zodanig nadeel van € 28.000,00, waarvan hem € 20.440,00 als tegemoetkoming in de schade moet worden toegekend.

5.5. Het college heeft aan het besluit van 14 augustus 2012 een aanvullend advies van 13 juli 2012 van Oranjewoud ten grondslag gelegd, dat als concept van 9 mei 2012 voor opmerkingen aan partijen is voorgelegd. Daarbij is op basis van een vergelijking van het bestemmingsplan "Wildackers-Abcoven" met het bestemmingsplan "Wildackers" geadviseerd dat [appellant] van eerstgenoemd plan geen planologisch nadeel ondervindt.

[appellant] heeft bij zijn reactie op dat besluit een door Strijbos opgesteld nader deskundigenbericht van 21 juni 2012 overgelegd, waarin op dat conceptadvies van Oranjewoud is ingegaan.

6. [appellant] betoogt dat de rechtbank, door te overwegen dat het college voor het bepalen van de tegemoetkoming in de schade ten gevolge van het bestemmingsplan "Scheerdershofje" op het advies van Oranjewoud van 13 augustus 2010 mocht afgaan, heeft miskend dat zij dat advies onvolledig achtte en het besluit van 19 juli 2011 deswege heeft vernietigd. Verder heeft zij ten onrechte geen belang gehecht aan het door hem overgelegde deskundigenbericht van 12 september 2011. Op het nieuwbouwterrein mocht ingevolge het bestemmingsplan "Wildackers" slechts één woning met een grote tuin, waarin vrijwel geen bebouwing was toegestaan, worden gerealiseerd, terwijl ingevolge het bestemmingsplan "Wildackers-Abcoven" in die tuin een bijgebouw van 27 meter breed en 5 meter hoog was toegestaan en daar ingevolge het bestemmingsplan "Scheerdershofje" vier nieuwe woningen mogen worden gebouwd. Volgens het deskundigenbericht van 29 maart 2012 ondervindt hij van deze planologische veranderingen, na aftrek van het forfaitair normaal maatschappelijk risico, bedoeld in artikel 6.2, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro, een nadeel ten bedrage van € 21.700,00, aldus [appellant].

6.1. De rechtbank heeft met het oog op een efficiënte procesgang het in bezwaar gehandhaafde besluit van 12 oktober 2010, dat betrekking heeft op een tegemoetkoming in de schade ten gevolge van het bestemmingsplan "Scheerdershofje", eerst beoordeeld. Daarbij heeft zij, anders dan [appellant] stelt, geen oordeel gegeven over een eventuele tegemoetkoming in door hem geleden planschade ten gevolge van het bestemmingsplan "Wildackers-Abcoven".

In zoverre faalt het betoog.

6.2. De rechtbank heeft met juistheid overwogen dat het college voor de vaststelling van het door [appellant] geleden nadeel ten gevolge van het bestemmingsplan "Scheerdershofje" op het advies van 13 augustus 2010 mocht afgaan. Zij heeft daartoe terecht in aanmerking genomen dat in het deskundigenbericht van 29 maart 2012 bij het bepalen van de hoogte van dat nadeel van dezelfde schadefactoren als in het advies van Oranjewoud is uitgegaan en dat in het deskundigenbericht bij de planvergelijking ten onrechte rekening is gehouden met op het nieuwbouwterrein aanwezige bijgebouwen. Oranjewoud heeft de waarde van het perceel van [appellant] voor de planologische verandering op € 380.000,00 en daarna op € 368.000,00 getaxeerd. Strijbos heeft die waarde op € 378.000,00, onderscheidenlijk € 350.000,00 getaxeerd. Dat Strijbos de waarde van dat perceel anders heeft getaxeerd dan Oranjewoud, betekent evenmin dat het advies van Oranjewoud in zoverre onjuist is, reeds omdat de verschillen binnen in beginsel aanvaardbare marges blijven.

Het betoog faalt ook in zoverre.

7. Het hoger beroep is ongegrond.

8. [appellant] betoogt dat het college, door zich bij het besluit van 14 augustus 2012 op het standpunt te stellen dat hij ten gevolge van het bestemmingsplan "Wildackers-Abcoven" geen planologisch nadeel lijdt, heeft miskend dat het ten onrechte is afgeweken van het advies van de commissie voor de bezwaarschriften van 30 maart 2011. In het advies van 13 juli 2012 is ten onrechte uitgegaan van de voorheen met aanvullende werking van de bouwverordening bestaande mogelijkheid om op het nieuwbouwterrein een bijgebouw met een maximale bouwhoogte van 15 m te realiseren. Volgens het nadere deskundigenbericht van 21 juni 2012 moet de realisering daarvan met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten worden geacht, nu ook artikel 2.5.23 van de bouwverordening in de weg staat aan een bouwhoogte van 15 m, aldus [appellant].

8.1. Zoals hiervoor onder 5.2 is overwogen, mocht het college voor de vaststelling van het door [appellant] geleden nadeel ten gevolge van het bestemmingsplan "Scheerdershofje" afgaan op het advies van Oranjewoud van 13 augustus 2010. Het college heeft de afwijking van het advies van de bezwaarcommissie in het besluit van 14 augustus 2012 toereikend gemotiveerd.

Het heeft zich voorts op basis van het aanvullend advies van 13 juli 2012 terecht op het standpunt gesteld dat [appellant] ten gevolge van het bestemmingsplan "Wildackers-Abcoven" geen planologisch nadeel lijdt. Daartoe wordt in aanmerking genomen dat ingevolge dat bestemmingsplan op aan perceel [locatie] grenzende percelen woonbebouwing met een maximale hoogte van 9 m en bijgebouwen met een maximale hoogte van 5 m waren toegestaan, terwijl daar voorheen ingevolge het bestemmingsplan "Wildackers" en de aanvullende werking van de bouwverordening bebouwing met een hoogte van maximaal 15 m was toegestaan. Anders dan [appellant] heeft aangevoerd, verzet artikel 2.5.23 van de bouwverordening zich niet tegen de bouw van een bijgebouw van 15 m hoog, nu deze bepaling alleen betrekking heeft op een bouwvergunningplichtig bouwwerk tussen de voor- en achtergevelrooilijnen. Ingevolge het bestemmingsplan "Wildackers" hoeven bijgebouwen niet tussen die rooilijnen gebouwd te worden, maar zijn zij binnen het gehele op de plankaart aangeduide 'gebied aan en bijgebouwen toegestaan' toegestaan. De nieuwe mogelijkheid om een aan huis gebonden beroep of bedrijf te realiseren leidt volgens het aanvullend advies niet tot waardevermindering van perceel [locatie], omdat daarvan hooguit enige toename van verkeer valt te verwachten en dat perceel in een bestaande woonwijk ligt. Het college heeft

zich voorts met juistheid op het standpunt gesteld dat ingevolge het bestemmingsplan "Wildackers-Abcoven" ter plaatse geen kinderdagverblijf is toegestaan.
Het betoog faalt.

9. Het beroep tegen het besluit van 14 augustus 2012 is ongegrond.

10. Uit het voorgaande volgt dat de aangevallen uitspraak moet worden bevestigd.

11. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. bevestigt de aangevallen uitspraak.

II. verklaart het beroep tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Goirle van 14 augustus 2012 ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. R.W.L. Loeb, voorzitter, en mr. J.A. Hagen en mr. N.S.J. Koeman, leden, in tegenwoordigheid van mr. H. Oranje, ambtenaar van staat.

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

Uitgesproken in het openbaar op 27 februari 2013

507.