

ECLI	ECLI:NL:RVS:2013:CA2026
Datum uitspraak	5 juni 2013
Inhoudsindicatie	Bij afzonderlijke besluiten van 7 juni 2011 heeft het college ter vergoeding van planschade [appellant sub 1] € 7.000,00 en [appellanten sub 2] € 5.000,00 toegekend en het verzoek van [appellanten sub 3] om vergoeding van planschade afgewezen.

Volledige tekst

201206254/1/T1/A2.

Datum uitspraak: 5 juni 2013

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 49, zesde lid, van de Wet op de Raad van State op het hoger beroep van:

[appellant sub 1],
[appellanten sub 2],
[appellanten sub 3],
allen wonend te Zundert,
appellanten,

tegen de uitspraak van de rechtbank Breda van 16 mei 2012 in zaken nrs. AWB 12/336, 12/337 en 12/338 in het geding tussen:

[appellanten]

en

het college van burgemeester en wethouders van Zundert.

Procesverloop

Bij afzonderlijke besluiten van 7 juni 2011 heeft het college ter vergoeding van planschade [appellant sub 1] € 7.000,00 en [appellanten sub 2] € 5.000,00 toegekend en het verzoek van [appellanten sub 3] om vergoeding van planschade afgewezen.

Bij afzonderlijke besluiten van 6 december 2011 heeft het college de door [appellanten] daartegen gemaakte bezwaren ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 16 mei 2012 heeft de rechtbank de door [appellant sub 1] en [appellanten sub 2] daartegen ingestelde beroepen ongegrond verklaard, het daartegen door [appellanten sub 3] ingestelde beroep gegrond verklaard, het aan [appellanten sub 3] gerichte besluit van 6

december 2011 vernietigd en het college opgedragen op het door hen gemaakte bezwaar een nieuw besluit te nemen. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben [appellanten] hoger beroep ingesteld.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 3 april 2013, waar [appellanten], vertegenwoordigd door mr. J.H.M. van Iersel en het college, vertegenwoordigd door mr. A.J.A. Nicia, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Op 1 januari 2013 is de Wet aanpassing bestuursprocesrecht in werking getreden. Uit het daarbij behorende overgangsrecht volgt dat het recht zoals dat gold vóór de inwerkingtreding van deze wet op dit geding van toepassing blijft.

2. Ingevolge artikel 49, zesde lid, van de Wet op de Raad van State, voor zover hier van belang, kan de Afdeling het bestuursorgaan opdragen een gebrek in het bestreden besluit te herstellen of te laten herstellen.

3. 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.

4. [appellant sub 1] is eigenaar van het perceel met woning locatie sub 1], [appellanten sub 2] zijn eigenaar van het perceel met woning [locatie sub 2] en [appellanten sub 3] zijn eigenaar van het perceel met woning [locatie sub 3] te Zundert. Zij hebben verzocht om vergoeding van planschade ten gevolge van een bij besluit van de raad van 4 augustus 2003 krachtens artikel 19 van de WRO verleende vrijstelling van het op 20 februari 1997 vastgestelde bestemmingsplan "Bebouwde Kom Zundert/Wernhout" (hierna: het bestemmingsplan) met toepassing waarvan bouwvergunning is verleend voor de bouw van een school en gymzaal op een perceel (hierna: het bouwperceel) nabij hun percelen.

5. Het college heeft aan het in bezwaar gehandhaafde besluit van 7 juni 2011 drie door Oranjewoud Vastgoed, Economie & Legal (hierna: Oranjewoud) opgestelde adviezen van 27 april 2011 ten grondslag gelegd. In het advies over het verzoek van [appellanten sub 3] is vermeld dat het bouwperceel in de op 28 februari 1991 vastgestelde en op 6 maart 1991 bekend gemaakte 'Structuurschets 1990' was aangeduid als uitbreidingsgebied, dat in de structuurschets is gedefinieerd als: "gebieden aan de rand van de bestaande kom die in aanmerking komen als nieuw woon-, werk- of voorzieningengebied". Nu [appellanten sub 3] hun woning na die vaststelling op 4 juli 2000 hebben verworven, konden en moesten zij bij de koop met deze ontwikkeling rekening houden en was de planologische verandering voor hen voorzienbaar. Eventuele schade die zij daarvan lijden dient daarom voor hun rekening en risico te blijven, aldus het advies.

6. [appellanten sub 3] betogen dat de rechtbank, door te overwegen dat het college zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat zij bij de koop van hun perceel rekening moesten houden met bebouwing van het bouwperceel, heeft miskend dat zij mochten afgaan op het bestemmingsplan, zoals dat luidde ten tijde van de koop van hun perceel. Zij voeren aan dat het bouwperceel ingevolge het bestemmingsplan is bestemd voor "Agrarische doeleinden" en dat de Afdeling bij uitspraak van 24 januari 2000 in zaak nr. E01.97.0643 (aangehecht)

alsnog goedkeuring heeft onthouden aan de wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan deze bestemming kon worden gewijzigd in de bestemming "Woondoeleinden".

6.1. Of sprake is van voorzienbaarheid moet worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

6.2. [appellanten sub 3] hebben hun perceel op 1 mei 2000 gekocht en op 3 juli 2000 in eigendom verkregen. De rechtbank heeft, onweersproken, overwogen dat het bestemmingsplan een nadere uitwerking vormt van de structuurschets en dat [appellanten sub 3] ten tijde van de koop, voor de inschatting van mogelijke planologische ontwikkelingen, daarvan mochten uitgaan. De rechtbank heeft met juistheid overwogen dat zij bij de koop niet mochten afgaan op de ingevolge het bestemmingsplan voor het bouwperceel geldende bestemming "Agrarische doeleinden", omdat het vervallen van de wijzigingsbevoegdheid niet betekent dat de visie van het college voor het bouwperceel en de kenbaarheid daarvan zijn veranderd. Daartoe wordt in aanmerking genomen dat in de toelichting bij het bestemmingsplan als figuur 11 een kaart van het plangebied is opgenomen, waarop het bouwperceel samen met omliggende percelen is aangeduid als uitbreidingslocatie 3 en dat op pagina 34 van die toelichting, in de paragraaf 'Uitbreidingslocatie Willem Passtoorsstraat/Verlengde Hofdreef (Uitbreidingslocatie 3 Zundert)', het volgende is vermeld:

"Omdat, zoals reeds eerder is verwoord, het realiseren van woningen ter plaatse van de binnen de kern aangegeven verdichtingslocaties grotendeels afhankelijk is van particulier initiatief, is, om continuïteit in het volkshuisvestingsbeleid te waarborgen, deze lokatie als uitbreidingslocatie voor woningbouw opgenomen. Woningbouw op deze lokatie is een functionele ondersteuning van het aangrenzende woongebied rondom de Willem Passtoorsstraat. Deze lokatie biedt ruimte voor het realiseren van ca. 80 woningen."

Op grond hiervan konden en moesten [appellanten sub 3] ten tijde van de koop rekening houden met de realisering van nieuwe woningen op het bouwperceel. De rechtbank heeft overwogen dat, nu het college zich ter zitting op het standpunt heeft gesteld dat een school met gymzaal een voorziening betreft die de bestemming "Woondoeleinden" te buiten gaat, [appellanten sub 3] bij de koop geen rekening hoefden te houden met de bouw daarvan en daarom het gedeelte van de waardevermindering van hun perceel dat wordt veroorzaakt door de bouw van de school en gymzaal, in plaats van woningen, op het bouwperceel voor vergoeding in aanmerking komt. Hiervan moet thans worden uitgegaan.

Het betoog faalt.

7. [appellanten] betogen dat de rechtbank, door hun beroep op het gelijkheidsbeginsel af te wijzen, heeft miskend dat het college in vergelijkbare gevallen hogere planschadevergoedingen heeft toegekend. Zij voeren aan dat de gemeenteraad in een eerdere planschadeprocedure aan de eigenaren van de percelen [...] en [...] vergoedingen voor planschade ten gevolge van dezelfde vrijstelling heeft toegekend ten bedrage van € 10.000,00 onderscheidenlijk € 11.000,00, terwijl er geen relevante verschillen bestaan tussen hun percelen en de daarop staande woningen en de percelen [...] en [...] en de daarop staande woningen en ook de situering van de onderscheiden percelen ten opzichte van het bouwperceel niet verschilt. In dit verband voeren zij aan dat de rechtbank in een uitspraak van 4 juli 2008 in de zaken nrs. 08/180 en 08/715 op het beroep van de eigenaren van de

percelen [...] en [...] heeft overwogen dat Oranjewoud in een aanvullend advies van 24 juli 2007, naar aanleiding van een door bureau Overwater op verzoek van het college uitgebrachte second opinion, eerder geadviseerde lagere schadebedragen uitdrukkelijk heeft aangepast en de voormelde schadebedragen heeft geadviseerd. Volgens [appellanten] mocht het college niet afgaan op het advies van Oranjewoud van 27 april 2011, omdat uit het voorgaande blijkt dat aan de juistheid van de daarin vermelde schadebedragen moet worden getwijfeld.

7.1. Dit betoog slaagt. Daartoe wordt ten eerste in aanmerking genomen dat de situering van de percelen [...] ten opzichte van het bouwperceel niet in een relevant te achten opzicht van elkaar verschilt en dat aan het besluit van de raad van 27 november 2008 op het verzoek om vergoeding van planschade van de eigenaren van de percelen [...] en [...] dezelfde planvergelijking als in deze zaak ten grondslag is gelegd. Verder wordt in aanmerking genomen dat het college indertijd bij de beoordeling van de aanvragen om vergoeding van planschade van de eigenaren van de percelen [...] en [...], nadat Oranjewoud daarover advies had uitgebracht, aan bureau Overwater een 'second opinion' heeft gevraagd en de vervolgens uitgebrachte 'second opinion' voor commentaar heeft voorgelegd aan Oranjewoud. Oranjewoud heeft hierover in een nader advies van 24 juli 2007 vermeld: "Anderzijds erkennen wij dat er argumenten aangevoerd kunnen worden om onze taxatie naar boven bij te stellen" en geadviseerd hogere bedragen ter vergoeding voor planschade toe te kennen dan zij eerder had geadviseerd. Op de vraag van de raad welke argumenten dat zijn, heeft Oranjewoud bij e-mail van 16 september 2008 het volgende geantwoord:

"In mijn brief van 24 juli geef ik aan dat een iets hogere schadetaxatie wat mij betreft ook verdedigbaar is. (...) Doordat Overwater de situatie en de hinderfactoren op een net wat andere wijze beschrijft, en net wat zwaarder tilt aan de genoemde factoren, ben ik destijds tot de conclusie gekomen dat een iets hogere schadevergoeding ook verdedigbaar is. (...) Een en ander was destijds ook ingegeven door de gedachte dat we er misschien met een middeling "uit zouden komen". Kortom, een tegemoetkoming om uit de impasse te komen."

De raad heeft de door Oranjewoud geadviseerde hogere bedragen van € 10.000,00 onderscheidenlijk € 11.000,00 ter vergoeding van planschade bij besluit van 27 november 2008 aan de eigenaren van de percelen [...] en [...] toegekend.

Gelet op het beroep van [appellanten] op het gelijkheidsbeginsel had het in het licht van het voorgaande in de rede gelegen aan Oranjewoud de vraag voor te leggen gemotiveerd aan te geven of de hiervoor weergegeven omstandigheden ook geen aanleiding dienden te vormen de eerder geadviseerde bedragen ter vergoeding van planschade bij te stellen. Nu het college dit heeft nagelaten zijn de besluiten van 6 december 2011 niet toereikend gemotiveerd. De rechtbank heeft dit niet onderkend.

8. De conclusie is dat de besluiten van 6 december 2011 zijn genomen in strijd met artikel 49 van de WRO en de artikelen 3:2 en 7:12, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Met het oog op een spoedige beslechting van het geschil zal de Afdeling het college opdragen om binnen drie maanden na de verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van hetgeen daarin onder 6.2 en 7.1 is overwogen een nieuw besluit op het door [appellanten] gemaakte bezwaar te nemen en dit nieuwe besluit aan [appellant sub 1], [appellanten sub 2], [appellanten sub 3] en de Afdeling te zenden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt het college van burgemeester en wethouders van Zundert op om binnen drie maanden na de verzending van deze tussenuitspraak met inachtneming van hetgeen daarin onder 6.2 en 7.1 is overwogen een nieuw besluit op het door [appellanten] gemaakte bezwaar te nemen en dat besluit aan [appellant sub 1], [appellanten sub 2], [appellanten sub 3] en de Afdeling toe te zenden.

Aldus vastgesteld door mr. C.H.M. van Altena, voorzitter, en mr. J. Hoekstra en mr. N. Verheij, 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 5 juni 2013

507.