



de Rechtspraak

Rechtbank
Rotterdam

[] AANTEKENEN []
De Raad der gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht

bezoekadres
Wilhelminaplein 100/125

correspondentieadres
Postbus 50951, 3007 BM
Rotterdam

t (010) 297 12 34
f (010) 297 25 55
www.rechtspraak.nl
RBS 56 99 89 892

Bij beantwoording de datum en
ons kenmerk vermelden. Wilt u
slechts één zaak in uw brief
behandelen.

datum 14 maart 2013
onderdeel T1
contactpersoon dhr K.L.A. van Zijl
doorkiesnummer 010 - 297 19 73
ons kenmerk zaaknummer ROT 10 / 1193 WET BE07
uw kenmerk
bijlage(n)
faxnummer afdeling
onderwerp het beroep van G.P. Mijs e/v Vogelaar te Rhoon

Geachte heer/mevrouw,

Over het beroep met procedurenummer ROT 10 / 1193 WET BE07 deel ik u het volgende mee. De rechtbank heeft een tussenuitspraak gedaan. Ik stuur u een kopie van de uitspraak. Indien in deze uitspraak wordt verwezen naar een uitspraak met een LJN-nummer, is de tekst van de betreffende uitspraak onder dat nummer gepubliceerd op www.rechtspraak.nl.

De rechtbank stelt u in de gelegenheid om binnen zes weken na verzending van deze uitspraak het in de uitspraak geconstateerde gebrek te herstellen met inachtneming van hetgeen de rechtbank in de uitspraak heeft overwogen. Indien u overgaat tot herstel van het gebrek is eiser op grond van artikel 8:51b, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid om binnen vier weken na verzending van uw mededeling schriftelijk zijn zienswijze over de wijze waarop het gebrek is hersteld, naar voren te brengen.

Tegen deze uitspraak kunt u (nog) geen rechtsmiddel instellen.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,

de griffier

K.L.A. v. Zijl

tussenuitspraak

RECHTBANK ROTTERDAM

Team Bestuursrecht 1

zaaknummer: ROT 10/1193

tussenuitspraak als bedoeld in artikel 8:80a van de Algemene wet bestuursrecht van de meervoudige kamer van 14 maart 2013 in de zaak tussen

G.P. Vogelaar-Mijs, te Rhoon, eiseres,
gemachtigde: G.T.M. Stoof RT,

en

de Raad van de gemeente Albrandswaard, verweerder,
gemachtigde: A.G.M. Ostojic.

1 Ontstaan en loop van de procedure

Bij brief van 15 augustus 2005 heeft eiseres verzocht om schadevergoeding op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

Bij besluit van 14 juni 2007 heeft verweerder aan eiseres een planschadevergoeding van € 32.000,- exclusief wettelijke rente, toegekend.

Tegen dit besluit heeft eiseres bezwaar gemaakt.

Bij besluit van 31 maart 2008 heeft verweerder eiseres niet-ontvankelijk verklaard in haar bezwaar. Tegen dit besluit heeft eiseres beroep ingesteld. Op 7 juli 2009 heeft de rechtbank het beroep gegrond verklaard, en het bestreden besluit vernietigd.

Bij besluit van 22 februari 2010 heeft verweerder het bezwaar gegrond verklaard, en is aan eiseres een aanvullende planschadevergoeding van € 725,-, vermeerderd met wettelijke rente vanaf 15 augustus 2005, toegekend, alsmede een proceskostenvergoeding van € 644,-.

Tegen dit besluit (hierna: het bestreden besluit) heeft eiseres beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 20 mei 2011. De gemachtigde van eiseres is met bericht van verhindering niet verschenen. Eiseres is niet verschenen. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door mr. M.J. Brandes en J. de Ruiters, bijgestaan door drs. P.A.J.M. van Bragt, werkzaam bij de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ).

Het onderzoek ter zitting is geschorst. De rechtbank heeft aan verweerder vragen gesteld. Bij brief van 14 juni 2011 heeft verweerder schriftelijk gereageerd. Bij brief van 31 augustus 2011 heeft gemachtigde van eiseres een reactie toegestuurd.

Het nadere onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 30 januari 2012. Eiseres is verschenen, bijgestaan door haar gemachtigde. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde, bijgestaan door drs. P.A.J.M. van Bragt.

Nadat gebleken is dat het onderzoek niet volledig is geweest, heeft de rechtbank op 31 januari 2012 het onderzoek heropend. De rechtbank heeft vragen gesteld aan verweerder. Bij brief van 27 maart 2012 heeft verweerder de vragen beantwoord. Bij brief van 31 mei 2012 heeft de gemachtigde van eiseres hierop gereageerd.

Het nadere onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 12 november 2012. Eiseres is verschenen, bijgestaan door haar gemachtigde. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde en door J. de Ruiter, bijgestaan door drs. P.A.J.M. van Bragt.

Overwegingen

1. Eiseres, sinds 1992 eigenares van de woning aan het adres Achterdijk 13a te Rhoon, heeft bij brief van 15 augustus 2005 op grond van artikel 49 van de WRO verzocht om vergoeding van planschade, omdat zij als gevolg van het in werking treden van de bestemmingsplannen "Rhoonse Baan" en "Overhoeken III" schade lijdt. Ze stelt dat deze bestemmingsplannen hebben geleid tot een beperking van het uitzicht en een toename van geluidoverlast, lichtoverlast en stankoverlast, waardoor haar woongenot en privacy zijn aangetast en haar woning in waarde is gedaald.

2. In maart 2006 heeft de SAOZ op verzoek van verweerder advies uitgebracht. De SAOZ heeft geconcludeerd dat eiseres zowel vanwege het bestemmingsplan "Overhoeken III", in werking getreden omstreeks 27 november 2002, als vanwege het bestemmingsplan "Rhoonse baan", in werking getreden omstreeks 1 september 2004, in een planologisch nadeliger situatie is komen te verkeren ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan "Buitengebied", waaruit schade in de vorm van een waardevermindering van de onroerende zaken van eiseres is voortgevloeid. De SAOZ is er daarbij vanuit gegaan dat voor de peildatum medio november 2002 de waarde van de woning van eiseres € 305.000,- bedroeg. Als gevolg van "Overhoeken III" is de waarde van de woning voor een willekeurige gegadigde derde per de peildatum met een bedrag van € 10.000,- gedaald tot een bedrag van € 295.000,-. De SAOZ is er voorts vanuit gegaan dat voor de peildatum medio september 2004 de waarde van de woning van eiseres € 325.000,- bedroeg en dat als gevolg van het bestemmingsplan "Rhoonse baan" voor een willekeurige gegadigde derde de waarde per peildatum met € 22.000,- is gedaald tot een bedrag van € 303.000,-. De SAOZ heeft verweerder geadviseerd om aan eiseres een schadevergoeding toe te kennen van € 32.000,-, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 18 augustus 2005 tot de dag van uitbetaling.

In een nader advies van november 2006 naar aanleiding van een zienswijze van eiseres heeft de SAOZ, behoudens verbeteringen in de beschrijving van het object, het advies gehandhaafd.

Vervolgens heeft verweerder het primaire besluit genomen, waarbij het advies van de SAOZ is overgenomen.

3. Verweerders bezwaarschriftencommissie heeft op 10 september 2009 geadviseerd de bezwaren van eiseres ongegrond te achten, behoudens wat betreft de waardering van de

bij eiseres in erfpacht zijnde gronden (percelen met de kadastrale nummers 2562 en 2563). Naar aanleiding hiervan heeft de SAOZ op 12 november 2009 een nader advies uitgebracht, waarin de onroerende zaken van eiseres voor de peildatum medio november 2002 worden gewaardeerd op € 312.000,- en voor de peildatum medio september 2004 worden gewaardeerd op € 332.000,-. Voor de vaststelling van de schade is vervolgens uitgegaan van een rechtevenredige verhoging van de waardevermindering, resulterend in een aanvullende schadevergoeding van € 250,- vanwege het bestemmingsplan "Overhoeken III" en van € 475,- vanwege het bestemmingsplan "Rhoonse baan", dus in totaal € 725,-.

4. Bij het bestreden besluit heeft verweerder het bezwaar gegrond verklaard en aan eiseres een aanvullende planschadevergoeding van € 725,-, te vermeerderen met wettelijke rente vanaf 15 augustus 2005, toegekend.

5. In beroep is door eiseres, kort weergegeven, aangevoerd dat de waardering van haar woning en overige onroerende zaken op een onjuiste wijze heeft plaatsgevonden. Daarbij heeft eiseres onder meer verwezen naar door haar ingezonden informatie over zogenoemde referentie-objecten en naar de waardering op grond van de Wet waardering onroerende zaken (WOZ).

De rechtbank oordeelt als volgt.

6. Op grond van artikel 49 van de WRO, zoals deze bepaling luidde tot 1 september 2005 en voor zover thans van belang, kent de gemeenteraad een belanghebbende, voor zover blijkt dat hij 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, op diens verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe. Voor de beoordeling van een verzoek om schadevergoeding op grond van artikel 49 van de WRO dient te worden bevestigd of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dienen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregelen te worden vergeleken met het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van het planologische regime maximaal kon en kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

7. Gelet op hetgeen partijen naar voren hebben gebracht gaat de rechtbank ervan uit dat tussen partijen niet in geschil is dat een juiste vergelijking van de planologische regimes is gemaakt, uitgaande van een maximale invulling daarvan ten aanzien van de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

In geschil is of de onroerende zaken van eiseres op een juiste wijze zijn gewaardeerd.

8. Voor zover eiseres betoogt dat de waardering niet juist kan zijn, omdat de onroerende zaken per 1 januari 2003 in het kader van de WOZ zijn gewaardeerd op € 467.000,-, slaagt dit niet. De rechtbank verenigt zich met hetgeen in het nader advies van de SAOZ van 10 juni 2011 hierover is overwogen, op grond waarvan er vanuit moet worden gegaan dat de maximale invulling van het planologische regime sterk afweek van de feitelijke omstandigheden die bepalend zijn geweest voor de WOZ-waardering.

9. Eiseres stelt dat verweerder ten onrechte ervan uitgaat dat het erfpachtperceel met nummer 2563 in gebruik is als verharding/verkeersbestemming, nu deze in gebruik is als

voortuin en moestuin en dat verweerder miskent dat het erfpachtsperceel met nummer 2562 in tegenstelling tot het bestemmingsplan "Buitengebied" in het bestemmingsplan "Overhoeken III", ondanks het gebruik, wel een verkeersbestemming heeft gekregen. De rechtbank overweegt dat door de SAOZ nader onderzoek is gedaan naar de percelen 2562 en 2563. Blijkens het nadere advies van 12 november 2009 is het perceel 2563, met een oppervlakte van 70 m², feitelijk en planologisch in gebruik als verharding/verkeersbestemming en is daardoor niet gevoelig voor de ruimtelijke gevolgen van de planologische maatregelen. Voor wat betreft het perceel 2562, met een oppervlakte van 105 m², is aangegeven dat dit wel gevoelig is voor de ruimtelijke gevolgen. De SAOZ heeft daarom de waardering aangepast en een aanvullende planschadevergoeding van € 725,- voorgesteld, die verweerder bij het bestreden besluit heeft toegekend. De rechtbank is van oordeel dat eiseres met hetgeen zij naar voren heeft gebracht over het feitelijke gebruik en de bestemming van de percelen, niet aannemelijk heeft gemaakt dat verweerder, in navolging van de SAOZ, de waarde van de percelen en de schade als gevolg van de wijziging van het planologisch regime, onjuist heeft vastgesteld.

10. Eiseres stelt dat in het advies van de SAOZ van maart 2006 ten onrechte is overwogen dat vanwege de achter het perceel van eiseres gelegen bebouwingsvrije zone geen sprake is van een verdergaande aantasting van de privacy en het uitzicht, omdat deze zone de aanleg van een aarden wal van 2 tot 3 meter hoog, die tevens wateroverlast op het perceel van eiseres met zich bracht, niet heeft verhinderd. Ten aanzien hiervan is in een aanvullend advies van 10 juni 2011 door de SAOZ met juistheid overwogen dat volgens de bepalingen van het bestemmingsplan "Buitengebied" op deze gronden reeds zodanige agrarische bebouwingsmogelijkheden aanwezig waren, dat het realiseren van een aarden wal van 2 tot 3 meter hoog in de bebouwingsvrije zone in planologische zin niet heeft geleid tot een relevante aantasting van het uitzicht van eiseres, terwijl de aanleg van een vergelijkbare aarden wal, vanwege het ontbreken van een aanlegvergunningstelsel in het bestemmingsplan "Buitengebied" ook reeds voorheen mogelijk was en de wateroverlast niet kan worden aangemerkt als een direct en ruimtelijk gevolg van de wijziging van het planologische regime. Deze stelling kan daarom niet slagen.

11. De stelling van eiseres dat de waardering van haar onroerende zaken niet juist kan zijn, omdat vergelijkbare zaken in haar directe omgeving (referentie-objecten) hoger zijn gewaardeerd, slaagt niet. De rechtbank onderschrijft hetgeen de SAOZ in de nadere adviezen van 10 juni 2011 en van 27 maart 2012 uitvoerig gemotiveerd heeft overwogen, namelijk dat deze onroerende zaken zowel in planologische als in feitelijke zin onvoldoende vergelijkbaar zijn met de woning van eiseres, zodat uit de waardebepaling van die objecten niet geconcludeerd kan worden dat de waardebepaling van de woning van eiseres onjuist is.

12. Blijkens het door verweerder overgelegde rapport van 3 maart 2005 van de door de SAOZ ingeschakelde taxateur H. Huizinga zou de inhoud van de woning van eiseres ongeveer 380 m³ bedragen. Door eiseres is ter zitting gemotiveerd gesteld dat de inhoud ongeveer 500 m³ bedraagt. In het rapport van Huizinga is niet vermeld hoe de inhoud van de woning is berekend. Ter zitting heeft verweerder dit niet kunnen verklaren, zodat vooralsnog twijfel bestaat over de juiste inhoud van de woning en de eventuele invloed daarvan op de waarde van de woning.

13. In het rapport van Huizinga is vermeld: "Peildatum waardebeoordeling: Medio september 2004 voor Rhoonse Baan; en Aanvang januari 2003 voor Overhoeken III". Vervolgens is vermeld: "Indicatieve onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik € 325.000,-." De rechtbank overweegt dat uit dit rapport niet blijkt hoe tot deze waardebeoordeling is gekomen en of daarbij is uitgegaan van de maximale planologische invulling. Voorts is niet duidelijk per welke datum de waarde is vastgesteld en wijkt de peildatum voor "Overhoeken III" af van de door de SAOZ gebezigde peildatum van medio november 2002.

14. Tenslotte moet de rechtbank vaststellen dat het overgelegde rapport van Huizinga is gedateerd op 3 maart 2005, terwijl het verzoek om vergoeding van planschade eerst op 18 augustus 2005 door verweerder is ontvangen. Een duidelijke verklaring hiervoor blijkt niet uit de stukken.

15. ~~Gelet op de onder 12 tot en met 14 geconstateerde gebreken ziet de rechtbank zich~~ op dit moment niet in staat om het geschil tussen partijen definitief te beslechten. De rechtbank stelt verweerder met toepassing van artikel 8:51a, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid om de gebreken te herstellen. Daarbij geeft de rechtbank verweerder in overweging om zo nodig een andere deskundige taxateur in te schakelen voor onderzoek naar de waarde van de woning van eiseres, uitgaande van een maximale invulling van de planologische regimes, voor en na de onderscheidenlijke peildata. De rechtbank bepaalt de termijn waarbinnen verweerder het gebrek kan herstellen op acht weken, te rekenen vanaf de dag van verzending van deze uitspraak.

16. Indien verweerder geen gebruik maakt van de mogelijkheid het gebrek in het bestreden besluit te herstellen, dient hij dit zo snel mogelijk aan de rechtbank mede te delen.

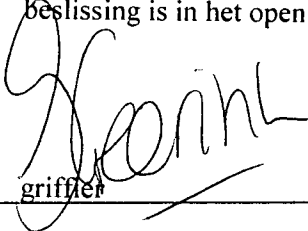
De rechtbank stelt de gemachtigde van eiseres in de gelegenheid om binnen een termijn van acht weken nadat verweerder het gebrek heeft hersteld, schriftelijk zijn zienswijze over de wijze waarop het gebrek is hersteld, naar voren te brengen.

17. De rechtbank zal bij de einduitspraak op het beroep een beslissing geven over de vergoeding van de gemaakte proceskosten.

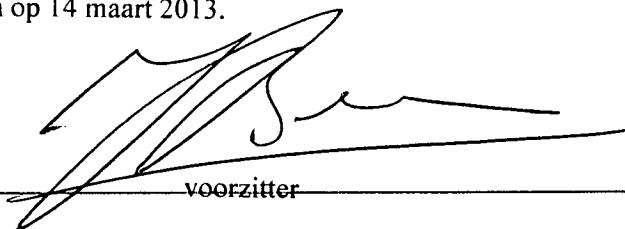
Beslissing

De rechtbank stelt verweerder in de gelegenheid binnen acht weken na verzending van deze tussenuitspraak en met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen, de door de rechtbank geconstateerde gebreken aan het bestreden besluit te herstellen.

Deze uitspraak is gedaan door mr. H. Bedee, voorzitter, en mr. J.H. de Wildt en mr. F.A. Mulder, leden, in aanwezigheid van mr. I. Geerink-van Loon, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 14 maart 2013.



griffier




voorzitter

Afschrift verzonden aan partijen op:

14 MAART 2013

Tegen deze tussenuitspraak staat nog geen hoger beroep open.

VOOR COPIE CONFORM
De griffier van de
Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht



wnd