

wijzigingen acht de Rechtbank niet onjuist en de waarde van € 3.583.510,—, komt haar niet onaannemelijk voor. Daarentegen zal worden uitgegaan van de waardebeoordeling van het perceel met opstellen nà de planologische wijziging conform het rapport van Kraan & De Jong. De gemeente heeft ontoereikend gemotiveerd dat aan dit onderdeel van het rapport van Kraan & De Jong dusdanige gebreken kleven dat van de juistheid niet kan worden uitgegaan. Daarbij komt dat Kraan & De Jong bij dit gedeelte van het rapport zijn uitgegaan van juiste uitgangspunten en dat de getaxeerde waarde van € 3.400.000,— niet onaannemelijk lijkt te zijn. De Rechtbank stelt de door de gemeente te vergoeden planschade vast op € 183.510,— (€ 3.583.510,— minus € 3.400.000,—), Zowel de gemeente als eisers hebben hoger beroep ingesteld.

Bron: Rechtbank Den Haag, juli 2010.

## WOZ-waarde

### Onderbouwen afwijking noodzakelijk

*Het planschadebedrag wordt vastgesteld op € 11.000. Omdat de WOZ-waarde vanwege de nieuwe bebouwing met € 76.000 is verlaagd moet dit verschil worden gemotiveerd.*

*Wederom een uitspraak waaruit blijkt van het belang van een goede onderbouwing van de schade- en waardebeoordeling. Kraan & De Jong is er voorstander van dat inzicht al in het rapport zelf te verschaffen, dat scheelt tijd en mogelijk procedures.*

### De feiten en het geschil

Appellant is eigenaar van diverse percelen en een woning en verzoekt om vergoeding van de waardevermindering ingevolge een vrijstellingsbesluit ex art. 19 WRO waardoor 5 aaneengebouwde woningen direct aansluitend aan zijn woning kunnen worden gerealiseerd alsmede 17 appartementen verder weg gelegen.

Op basis van het SAOZ-advies wordt geconcludeerd dat sprake is van een nadeliger situatie vanwege een toename van bebouwingmogelijkheden en een intensiever gebruik van gronden waardoor privacy en situeringswaarde zijn verminderd. De waarde van het perceel op peildatum 24 januari 2005 direct voor de planologische wijzigingen € 165.000 en daarna € 155.000 zodat de schade € 10.000 bedraagt. Als later blijkt dat is uitgegaan van een onjuiste inhoud van de woning, wordt op basis van een nader uitgebracht SAOZ-rapport, de waarde oud vastgesteld op € 186.000 en de waarde nieuw op € 175.000, zodat de schade € 11.000 bedraagt. Voorts stelt het college dat de WOZ-waarde niet tot het onderdeel kan leiden dat de toegekende planschade onjuist is

omdat bij bepaling van planschade andere criteria van belang zijn dan voor de bepaling van de WOZ-waarde. Bij de WOZ-waarde wordt niet gekeken naar de maximale planologische mogelijkheden maar naar de feitelijke situatie.

Volgens appellant is het college er ten onrechte aan voorbij gegaan dat de woz-waarde van zijn woning per 1 januari 2005 was vastgesteld op € 241.000 maar na bezwaar is verlaagd tot € 165.000 omdat de woning ten onrechte was aangemerkt als vrijstaande woning in plaats van als hoekwoning.

### De overwegingen van de Afdeling

Appellant voert terecht aan dat zonder nadere motivering niet begrijpelijk is dat de planschade € 11.000 bedraagt, terwijl het verschil tussen de waarde als vrijstaande woning en als hoekwoning € 76.000 bedraagt, terwijl er slechts een korte periode ligt tussen de waarderings-tijdstippen. Het beroep is gegrond, de Afdeling bepaalt evenwel dat de rechtsgevolgen van het collegebesluit geheel in stand blijven.

De Afdeling heeft het college verzocht haar te informeren over de verschillen. Het college heeft uiteengezet dat onder het oude planologische regime direct naast de woning ook al bebouwing kon worden opgericht zodat planologisch gezien geen sprake was van een vrijstaande woning, terwijl met deze bebouwing bij de WOZ-waarde geen rekening is gehouden. Ook blijkt uit nader onderzoek door een WOZ-taxateur dat de verlaagde waarde niet juist is en per 1 januari 2005 hoger ligt omdat deze is gebaseerd op onjuiste vergelijkingsobjecten en omdat ten onrechte geen rekening is gehouden met een onbebouwd perceel van appellant.

Aldus heeft het college het verschil tussen de planschade en de verlaagde WOZ-waarde voldoende gemotiveerd.

Bron: Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 juni 2010, zaaknr. 200906130/1/H2.

## NIEUWSBRIEF PLANSCHADE

### Redactie en eindredactie:

**Kraan & De Jong:**

- mr. G.A. de Jong

- drs. F.J. Kraan MRE RMT

### Redactieadres:

Kraan & De Jong

t.a.v. de Redactie Nieuwsbrief Planschade

Postbus 61010

2506 AA 's-Gravenhage

# Kraan & De Jong

Adviesbureau onroerende zaken en lokale heffingen

## JURISPRUDENTIE PLANSCHADE

### INHOUDSOPGAVE

#### Redelijke termijn

*Overschrijding leidt tot immateriële schadevergoeding*

#### Waarderingsmethode

*Waardebepaling op basis van aantal kubieke meters*

#### WOZ-waarde

*Onderbouwing afwijking noodzakelijk*

### Redelijke termijn

#### Overschrijding leidt tot immateriële schadevergoeding

*Uit de hierna samengevatte uitspraak blijkt van het belang van termijnen. Vanaf het moment van ontvangst van het bezwaarschrift tegen het besluit op de schadeaanvraag neemt de redelijke termijn een aanvang en bedraagt maximaal 5 jaar. In het onderhavige geval is die termijn met bijna 9 maanden overschreden en aan de gemeente toe te rekenen. Hoewel appellanten inhoudelijk geen gelijk krijgen wordt de raad wegens overschrijding van de redelijke termijn veroordeeld tot vergoeding van immateriële schade van € 1.000,- per persoon (€ 500,- per half jaar).*

*De ervaring leert dat het niet zelden voorkomt dat voorafgaand aan het planschadeverzoek jarenlang durende bestuursrechtelijke procedures zijn gevoerd. De doorlooptijd van de planschadeprocedure - ten aanzien waarvan termijnen van orde gelden en al snel een half jaar in beslag neemt - wordt dan ook nogal eens als teleurstellend ervaren. Kraan & De Jong hecht er dan ook aan om die doorlooptijden zo kort mogelijk te houden.*

### De feiten en het geschil

Bij besluit van 1 augustus 2000 heeft het college onder vrijstelling van in het bestemmingsplan gestelde voorschriften bouwvergunning verleend voor het realiseren van een schoolgebouw op een perceel aan het Mozartplantsoen. Dit besluit is op 23 augustus 2000 in werking getreden. Aan de schadeverzoeken is ten grondslag gelegd dat het besluit overlast heeft veroorzaakt en de waarde van de woningen heeft verminderd.

Bij besluit van 14 december 2004 wijst de gemeenteraad de verzoeken om vergoeding van planschade af. Op 11 februari 2005 wordt bezwaar gemaakt, de bezwaren worden bij besluit van 22 september 2005 ongegrond verklaard. Bij uitspraak van 6 december 2006 heeft de Rechtbank de daartegen door appellanten ingestelde beroepen gegrond verklaard, dat besluit vernietigd, maar de rechtsgevolgen ervan in stand gelaten. Bij uitspraak van 3 oktober 2007 heeft de Afdeling het door appellanten ingestelde hoger beroep gegrond verklaard en die uitspraak, voor zover de rechtsgevolgen van de vernietigde besluiten daarbij in stand zijn gelaten, vernietigd. Bij besluit van 28 januari 2009 heeft de raad opnieuw afwijzend beslist op de door appellanten gemaakte bezwaren. Bij uitspraak van 15 maart 2010 heeft de Rechtbank het beroep van appellanten ongegrond verklaard.

### De overwegingen van de Afdeling

In de adviezen van oktober 2008 heeft Van Oosten de raad geadviseerd dat het besluit van 1 augustus 2000 voor appellanten niet tot enige planologische verslechtering heeft geleid, omdat ook ingevolge het bestemmingsplan op het dichtbij de woningen gelegen Mozartplantsoen een schoolgebouw mag worden opgericht, zodat appellanten ook onder dat regime te maken konden krijgen met aantasting van de privacy, geluidsoverlast en hinder als gevolg van de aantrekkende werking op bezoekers en van verkeer. Gezien de situering van de woningen

ten opzichte van het schoolgebouw en de bestaande gebruiksmogelijkheden van het Mozartplantsoen, heeft de planologische wijziging geen relevante toename van overlast veroorzaakt, aldus de adviezen. Volgens appellanten heeft de Rechtbank miskend dat dit standpunt niet met cijfers is onderbouwd. Dit betoog faalt. Van Oosten heeft de feiten en omstandigheden vermeld en toegelicht die tot het advies hebben geleid dat het besluit van 1 augustus 2000 geen zodanige toename van overlast heeft veroorzaakt, dat daardoor een waardevermindering is ontstaan die voor vergoeding in aanmerking komt. Dat appellanten, die in bezwaar en beroep geen deskundigenrapport hebben overgelegd om dat te weerleggen, kritische kanttekeningen bij de adviezen hebben geplaatst, heeft bij de Rechtbank terecht niet tot het oordeel geleid dat de raad niet op deze adviezen mocht afgaan. Verder levert het voor het eerst in hoger beroep overgelegde rapport van VMC van 30 september 2010, geen concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid van de adviezen op, omdat het berust op de veronderstelling dat onder het nieuwe regime buiten het bouwvlak bebouwing in twee bouwlagen mag worden opgericht, terwijl die veronderstelling niet spoort met het bouwplan, waarvoor bij het besluit van 1 augustus 2000 bouwvergunning is verleend.

De Rechtbank heeft overwogen dat de redelijke termijn, als bedoeld in artikel 6, eerste lid, van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden, niet is overschreden, omdat appellanten in beroep om uitstel van de behandeling ter zitting hebben verzocht en daarbij een groot aantal verhinderdata hebben opgegeven. Volgens appellant miskent de Rechtbank hiermee dat zij als zelfstandige de advocatuur uitoefent en dit met zich brengt dat zich verhinderdata kunnen voordoen.

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling vangt de redelijke termijn in beginsel aan op het moment waarop het bestuursorgaan het bezwaarschrift ontvangt. Uit de uitspraak van 24 december 2008 blijkt dat in zaken die uit een bezwaarschriftprocedure en twee rechterlijke instanties bestaan, in beginsel een totale lengte van de procedure van ten hoogste vijf jaar redelijk is. Daarbij mag de behandeling van het bezwaar ten hoogste een jaar, van het beroep ten hoogste twee jaar en van het hoger beroep ten hoogste twee jaar duren, waarbij omstandigheden aanleiding kunnen geven om overschrijding van deze behandelingsduren gerechtvaardigd te achten.

Bij brief van 17 november 2009 zijn appellanten uitgenodigd om op 22 januari 2010 ter zitting van de Rechtbank te verschijnen. Bij brief van 18 november 2009 heeft appellant de griffier medegedeeld dat hij op die dag is verhinderd en verzocht om, rekening houdend met de in

die brief vermelde verhinderdata, een nieuwe datum voor de behandeling voor te stellen. Bij brief van 19 november 2009 is het verzoek om uitstel ingewilligd. Bij brief van 3 december 2009 zijn appellanten uitgenodigd om op 2 februari 2010 ter zitting te verschijnen. Op die dag heeft de behandeling plaatsgevonden.

Voor zover de Rechtbank heeft bedoeld dat het procesuele gedrag van appellant heeft veroorzaakt dat de redelijke termijn langer dan 5 jaar sinds de ontvangst van het bezwaarschrift op 11 februari 2005 duurt, wordt het volgende overwogen. Het verzoek om uitstel van de behandeling van het beroep ter zitting, nog daargelaten dat er geen reden is voor het oordeel dat appellant dat verzoek zonder goede reden heeft gedaan, heeft tot een vertraging van slechts elf dagen geleid. Als de redelijke termijn met elf dagen zou zijn verlengd, zou deze ten tijde van de uitspraak op 15 maart 2010 zijn overschreden. Dat appellanten desgevraagd in de bezwaarfase nog een termijn van vier weken is gegund om op de conceptadviezen van Van Oosten te reageren, hoewel de verordening daartoe niet noopte, is geen reden om daarover anders te oordelen, omdat het gunnen van een termijn voor de reactie op een conceptadvies niet ongebruikelijk is en de raad destijds te kennen heeft gegeven daartegen geen bezwaar te hebben.

Het betoog slaagt. Het hoger beroep is gegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd, doch slechts voor zover het verzoek om vergoeding van schade wegens overschrijding van de redelijke termijn daarbij is afgewezen, en voor het overige te worden bevestigd. Ten tijde van deze uitspraak heeft de procedure sinds de ontvangst van het bezwaarschrift in totaal vijf jaar en bijna negen maanden geduurd. Omdat het besluit van 22 september 2005 is vernietigd en de uitspraken van de Rechtbank en de Afdeling steeds binnen twee jaar na het instellen van het beroep en het hoger beroep zijn gedaan, moet de overschrijding van de redelijke termijn aan de raad worden toegerekend. Uitgaande van een bedrag van € 500,- per half jaar dat de redelijke termijn is overschreden, waarbij het totaal van de overschrijding naar boven wordt afgerond, veroordeelt de Afdeling de raad met overeenkomstige toepassing van artikel 8:73 van de Algemene wet bestuursrecht tot betaling aan appellanten van € 1.000,00 per persoon als vergoeding voor de door hen geleden immateriële schade.

**Bron: Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 november 2010, zaaknr. 201004300/1/H2.**

## Waarderingsmethode

### Waardebepaling op basis van aantal kubieke meters

*De Rechtbank oordeelt dat aan het advies van de SAOZ dusdanig ernstige gebreken kleven dat de gemeente dat niet aan haar besluit ten grondslag had mogen leggen. SAOZ is bij de waardebepaling uitgegaan van oppervlaktematen, terwijl door Kraan & De Jong tevens inhoudsmaten zijn gehanteerd. De Rechtbank voorziet zelf in de zaak en sluit voor de waarde nieuw aan bij Kraan en De Jong.*

*Hoewel hoger beroep is ingesteld, blijkt uit de uitspraak van de Rechtbank in ieder geval hoe belangrijk het is de schadebepaling goed te onderbouwen en inzichtelijk te maken. In de rapporten van Kraan & De Jong wordt daaraan altijd ruime aandacht besteedt, dat komt ook de begrijpelijkheid - voor een ieder - ten goede.*

### De feiten en het geschil

De voormalige eigenaren van een villa met opstallen hebben een planschadeverzoek ingediend. Uit de door de SAOZ gemaakte planologische vergelijking blijkt dat de bebouwingmogelijkheden ten aanzien van de woning zijn afgenomen en de bebouwingmogelijkheden ten aanzien van het zwembad en de tennisbaan zijn toegenomen. In navolging van het SAOZ-advies waarin de waarde oud is vastgesteld op € 3.583.510,— en de waarde nieuw op € 3.517.510,—, besluit de gemeente tot toekenning van € 66.000,- aan planschade. Eisers overleggen in bezwaar drie tegenadviezen. De gemeente wijst dit bezwaar af en stelt dat de tegenadviezen niet hebben kunnen aantonen dat het advies van de SAOZ onzorgvuldig tot stand is gekomen of dat daaraan anderszins gebreken kleven. Eisers stellen beroep in en hangende beroep wordt een rapport van Kraan & De Jong overgelegd waarin de waarde oud is vastgesteld op € 3.753.000,— en de waarde nieuw op € 3.400.000,—.

In dit rapport wordt de waarde vóór de planologische wijziging berekend op basis van herontwikkeling. Bovendien is rekening gehouden met het door de verkleining van het bebouwingsvlak afgenomen maximale bouwvolume. Voorts wordt in dit rapport de waarde van de 58 m<sup>2</sup> van het oude maximale bouwvlak (het afgenomen bebouwingsvlak) bepaald aan de hand van de grondprijs behorende bij de laagste staffel. De SAOZ heeft de grondprijs gehanteerd die behoort bij de hoogste staffel voor onbebouwde grond.

### De overwegingen van Rechtbank Den Haag

Een belangrijk verschil in uitgangspunten tussen de

rapporten van de SAOZ en Kraan & De Jong is dat bij de vaststelling van de waarde vóór de planologische wijziging Kraan & De Jong ervan uitgaat dat de getaxeerde waarde op basis van herontwikkeling de hoogste waarde vertegenwoordigt. Volgens de Rechtbank gaan Kraan & De Jong daarbij uit van een onaannemelijk hoge waarde van de woning per m<sup>3</sup> van € 1.000,—. Deze hoge waarde per m<sup>3</sup>, alsmede de zeer hoge waarde van de woning na herontwikkeling, is niet onderbouwd en vindt volgens de Rechtbank geen steun in de verkooptransacties van vergelijkbare woningen ter plaatse. Volgens de Rechtbank is niet aannemelijk gemaakt dat uitgegaan moet worden van de waarde op basis van herontwikkeling.

Een ander verschil tussen beide rapporten betreft de verdeling van de kavel in staffels met uiteenlopende grondprijzen. Zowel de SAOZ als Kraan & De Jong gaan uit van een bepaling van de waarde van de grond aan de hand van staffels. De SAOZ heeft de 58 m<sup>2</sup> die na de planologische wijziging niet meer voor bebouwing in de vorm van een hoofdgebouw in aanmerking komt, toegerekend aan de staffel met de hoogste grondprijs voor onbebouwde grond. De Rechtbank is met Kraan & De Jong van oordeel dat deze 58 m<sup>2</sup> aan grond opgaat in het geheel aan grond van het perceel, hetgeen erop neer komt dat deze valt binnen de laagste staffel.

Voorts is een belangrijk verschil in uitgangspunten dat de SAOZ bij de waardebepaling is uitgegaan van oppervlaktematen, terwijl Kraan & De Jong tevens inhoudsmaten heeft gehanteerd. De gemeente heeft ter zitting desgevraagd toegelicht dat de SAOZ eveneens rekening heeft gehouden met het afgenomen bouwvolume, maar dat dit is verdisconteerd in de prijs per m<sup>2</sup>, die na de planologische wijziging € 100,- lager is vastgesteld. Uit deze waardebepaling blijkt dan om hoeveel bouwlagen het gaat, aldus de gemeente. De Rechtbank oordeelt dat de gemeente aldus onvoldoende heeft gemotiveerd hoe de prijs per m<sup>2</sup> zich verhoudt tot de prijs per m<sup>3</sup>, terwijl dit door Kraan & De Jong wel inzichtelijk is gemaakt. De Rechtbank oordeelt dat aan het rapport van de SAOZ (als geheel) dusdanig ernstige gebreken kleven dat de gemeente dit rapport niet aan zijn besluit ten grondslag had mogen leggen. Het beroep is gegrond en het collegebesluit wordt vernietigd. Nu in de beide rapporten wordt uitgegaan van dezelfde planologische vergelijking en de Rechtbank over voldoende gegevens beschikt, voorziet zij zelf in de zaak.

De Rechtbank gaat uit van de waarde vóór de planologische wijziging conform het rapport van de SAOZ. Aan dit onderdeel van het rapport kleven niet dusdanige gebreken dat van de juistheid daarvan niet kan worden uitgegaan. De door de SAOZ gehanteerde waarderingsmethode van het perceel met opstallen vóór de planologische