

9 AUG 2021

426338

No

[] AANTEKENEN [X] PER POST [] PER FAX 0485 - 51 55 44

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Genneep
Postbus 9003
6590 HD Genneep

Bestuursrecht

bezoekadres
Willem II Singel 67
6041 HR Roermond

correspondentieadres
Postbus 950
6040 AZ Roermond

t 088-361 22 22

f

www.rechtspraak.nl

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

datum 6 augustus 2021
onderdeel Administratieve voorbehandeling
contactpersoon [REDACTED]
doorkiesnummer 088-361 16 52
ons kenmerk zaaknummer ROE 21 / 474 WET
uw kenmerk 396542
bijlage(n)
faxnummer afdeling 0475-31 17 68
onderwerp het beroep van [REDACTED]

Geachte heer/mevrouw,

Over het beroep met zaaknummer ROE 21 / 474 WET deel ik u het volgende mee.

De rechtbank heeft een of meer stukken aan het dossier toegevoegd. Ik stuur u hiervan een kopie.

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.

[REDACTED]

A15

AANGETEKENDE EN PER REGULIERE POST

Rechtbank Limburg
Sector Bestuursrecht
Locatie Roermond
Willem II Singel 67
6041 HR ROERMOND

Ingekomen Bestuursrecht
Griete Rechtbank Limburg
03 AUG. 2021

Elst, 29 juli 2021

Inzake: zaaknummer ROE 21 / 474 WET
Betreft: aanvullend stuk beroepsprocedure planschade Sprokkelveld  +
verhinderdata

Edelachtbaar college,

Bij schrijven d.d. 30 januari 2021 heb ik beroep aangetekend tegen het besluit d.d. 24 december 2020 (eveneens verzonden d.d. 24 december 2020, zaaknr. 396542) van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gennep. Voor zover mij bekend is er nog geen zitting gepland in opgemelde zaak.

Daarnaast wil ik van de gelegenheid gebruik maken om aan uw rechtbank de volgende verhinderdata door te geven in verband met de planning van een zitting in de bodemprocedure:

- 9 augustus tot en met 10 september 2021;
- 23 september 2021;
- 10, 11 en 12 november 2021;
- 18 november 2021;
- 25 november 2021;
- 29 november 2021

Ik hoop dat door de rechtbank Limburg bij het plannen van de zitting van de beroepszaak met deze verhinderdata rekening zou kunnen worden gehouden.

Ik hoop uw rechtbank hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.



Telefoonnummer: 06 4 
E-mailadres: 

A15.1

AANGETEKEND EN PER REGULIERE POST

Rechtbank Limburg
Sector Bestuursrecht
Locatie Roermond
Willem II Singel 67
6041 HR ROERMOND

Ingekomen Bestuursrecht
Griffie Rechtbank Limburg
03 AUG. 2021

Elst, 29 juli 2021

Inzake: zaaknummer ROE 21 / 474 WET
Betreft: **Reactie op verweerschrift gemeente Gennepe d.d. 26 april 2021 (zaaknr. 426338)**

Edelachtbaar college,

1. Inleiding

Bij besluit d.d. 26 juni 2020 (zaaknummer 356866), verzonden d.d. 29 juni 2020, heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gennepe besloten aan [REDACTED] en [REDACTED] (Sprokkelveld te Milsbeek) een planschadevergoeding ex artikel 6.1 Wro toe te kennen vanwege de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Kampveld Milsbeek'. Bij besluit van 24 december 2020, zaaknummer 396542 (hierna: het bestreden besluit), ook verzonden op 24 december 2020, is mijn bezwaar tegen het besluit van 26 juni 2020 ongegrond verklaard en het genoemde besluit van 26 juni 2020 in stand gelaten. Bij het bestreden besluit is tevens mijn verzoek om proceskostenvergoeding afgewezen. Ik heb met de gemeente Gennepe een anterieure overeenkomst gesloten waarin is overeengekomen dat eventueel door de gemeente te honoreren planschade op mij zal worden verhaald (ex artikel 6.4a Wro). Ik kan mij niet verenigen met het bestreden besluit. Daarom heb ik op 27 maart 2021 een beroepschrift bij uw rechtbank ingediend tegen het bestreden besluit. Op 26 april 2021 heeft het college van B & W van Gennepe een verweerschrift aan uw rechtbank toegezonden. In dit schrijven wil ik ten aanzien van een aantal punten die het college heeft aangevoerd nog een reactie geven.

2. Reactie op verweer gemeente Gennepe

2.1. Er is maar een verliezer: de aanvrager van de planschade

Het college stelt dat er met het uitbrengen van de omvangrijke contra-expertises van Pouderoyen Tonnaer maar een 'verliezer' is en dat is de aanvrager van de planschade. Ik merk hieromtrent op dat op grond van artikel 6.4a, lid 2 Wro ik als belanghebbende die een planschadeverhaalovereenkomst is aangegaan met de gemeente Gennepe het volste recht heb om te stellen dat de aan de orde zijnde planschade in casu door SAOZ onjuist en veel te hoog is ingeschat. In het geval ik onterecht een te hoog planschadebedrag moet vergoeden ben ik als 'verliezer' aan te merken. In een drie-partijengeschil heeft elke procespartij het volste recht om zich te verdedigen en beroepsgronden (onderbouwd met een second opinion) aan te voeren.

2.2. SAOZ is een deskundige en niet aangetoond zou zijn dat de adviezen van SAOZ niet deugen
Volgens het college is SAOZ een onafhankelijke deskundige, niet partijdig en een autoriteit op het gebied van planschade-advies. Partijen hebben in de planschadeprocedure de aanwijzing van SAOZ niet gewraakt. Volgens het college mogen zij kort gezegd afgaan op het rapport van SAOZ.

De hoofdregel waarop het college zich beroept, namelijk dat zij SAOZ hebben ingeschakeld om

het college te adviseren en daarom mogen afgaan op hun deskundigheid, geldt slechts in het algemeen. Er geldt hierop echter een belangrijke uitzondering die in dit geschil aan de orde is. Volgens vaste rechtspraak geldt immers de navolgende standaardpassage. Het bestuursorgaan mag op het advies van een deskundige (als SAOZ) afgaan, nadat het is nagegaan of dit advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, de redenering daarin begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop aansluiten. Deze verplichting is neergelegd in artikel 3:9 Awb voor de wettelijk adviseur en volgt uit artikel 3:2 Awb voor andere adviseurs. Indien een partij concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies, de begrijpelijkheid van de in het advies gevolgde redenering of het aansluiten van de conclusies daarop naar voren heeft gebracht, dan mag het bestuursorgaan niet zonder nadere motivering op het advies afgaan. Dit voorgaande heb ik gedaan door meerdere second opinions van een andere planschadedeskundige (Pouderoyen Tonnaer) en een andere taxateur (Aelmans Rentmeesters & Makelaarskantoor) over te leggen. In de second opinions van Pouderoyen Tonnaer van 29 april 2020, 4 augustus 2020 en 24 maart 2021 zijn concrete aanknopingspunten voor twijfel inzake de juistheid en volledigheid van het rapport van SAOZ aan de orde gesteld. Pouderoyen Tonnaer heeft dit in de second opinions telkens gemotiveerd onderbouwd met verwijzingen naar relevante jurisprudentie en vakliteratuur. Op basis van de uitgangspunten uit het advies van Pouderoyen Tonnaer (die op meerdere punten afwijkt van de uitgangspunten die zijn ingenomen in de adviezen van SAOZ) heeft Aelmans de contrataxatie verricht. Vandaar dat het door Aelmans getaxeerde schadebedrag lager is uitgevallen.

Het college kan zich derhalve niet 'verschillen' achter het zogenoemde 'autoriteitsargument', waarbij slechts wordt aangevoerd dat SAOZ een autoriteit zou zijn op het gebied van planschadeadviesing en daardoor afgegaan kan worden op hetgeen wordt gesteld in de adviezen van SAOZ. Ook in de juridische literatuur wordt aangegeven dat een dergelijk 'autoriteitsargument' onwenselijk is:

"ik vind het niet minder vreemd, maar wel minder wenselijk wanneer een adviseur vooral zijn intuïtie laat spreken, zelfs al is deze gevormd door jarenlange ervaring in het veld. Tegen een intuïtief oordeel valt (door de burger) weinig in te brengen, zeker als het een intuïtief oordeel betreft van een gezaghebbend adviseur. Het oordeel heeft dan veel weg van een autoriteitsargument. En dat terwijl ook de gezaghebbend adviseur moelijkerwijs iets over het hoofd ziet."

Een concreet voorbeeld van het niet aannemen van het 'autoriteitsargument' is de Afdelingsuitspraak van 4 november 2020 waarin wordt overwogen dat indien appellanten concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies, de begrijpelijkheid van de in het advies gevolgde redenering of het aansluiten van de conclusies daarop naar voren hebben gebracht, het bestuursorgaan niet zonder nadere motivering op het advies afgaan. De Afdeling volgde het betoog van appellant. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de planschadeadviescommissie de omvang en ernst van de planologische wijziging onvoldoende onderkend. Verder zijn diverse door appellant aangehaalde aspecten ten onrechte niet bij de planologische vergelijking betrokken. Het advies, en daarmee het besluit van het college, is onvoldoende gemotiveerd en wordt vernietigd. Appellant had in deze zaak zelf een deskundig tegenadvies ingediend. Net als in casu waarin ik de second opinions van Pouderoyen Tonnaer van 29 april 2020, 4 augustus 2020 en 24 maart 2021 heb ingebracht, alsmede een tegentaxatierapport van Aelmans d.d. 31 juli 2020.

Dat ik SAOZ aan het begin van het proces niet heb gewraakt is ook geen deugdelijk argument. Ik had destijds geen reden om SAOZ te wraken en kon op dat moment niet voorspellen dat SAOZ een advies zou leveren waar ik bezwaren tegen heb.

2.3. De taxateur van Aelmans is partijdig

Het college betoogt in het verweerschrift dat de taxateur van Aelmans partijdig zou zijn. Deze stelling wordt op geen enkele wijze nader onderbouwd en snijdt geen hout. Omdat de taxateur van Aelmans aantoonde dat SAOZ het planschadebedrag te hoog zou hebben ingeschat zou hij volgens het college partijdig zijn. Dit is natuurlijk op geen enkele wijze een onderbouwing van de ingenomen stelling.

Dat de taxateur de woning niet intern heeft opgenomen is geen reden om niet van het contra taxatierapport uit te kunnen gaan. De taxateur van Aelmans heeft een geveltaxatie uitgevoerd en heeft zich gebaseerd op gegevens uit het bouwarchief van de gemeente en hetgeen hieromtrent in het rapport van SAOZ is bepaald. Het is logisch dat de taxateur niet het pand heeft kunnen bezoeken omdat het hier gaat om een contrataxatie ten behoeve van een derde-belanghebbende die het niet eens is met het door SAOZ hoger getaxeerde schadebedrag. Het door verzoeker om planschade medewerking verlenen aan een inpartijdige opname zou dus betekenen dat verzoeker medewerking verleent aan het wellicht verlagen van het aan hem door het college toegekende planschadebedrag. Bovendien volgt uit de rechtspraak, anders dan het college betoogt, dat het niet noodzakelijk is bij een contrataxatie dat de woning inpartijdig wordt opgenomen:

“De rechtbank heeft terecht geen grond gezien voor het oordeel dat een zorgvuldige beslissing op het verzoek in dit geval ook vereist dat het college betreding van de woning van [belanghebbende a] ten behoeve van een door [appellante] ingeschakelde makelaar-taxateur met dwangmiddelen bewerkstelligt, reeds omdat het daartoe geen bevoegdheid heeft. De rechtbank heeft in de omstandigheid dat de door [appellante] ingeschakelde makelaar-taxateur, als gesteld, de woning niet kon betreden terecht geen grond gezien voor het oordeel dat zij hierdoor in haar belangen is geschaad, nu niet aannemelijk is geworden dat de makelaar-taxateur niet op basis van zijn vakkennis en kennis van de plaatselijke markt, zonder de woning te betreden, een rapport kon opstellen.”

2.4. Nadere argumenten inzake de contrataxatie van Aelmans

Het is niet juist dat, zoals het college op p. 1 van het verweerschrift aanhaalt, in de contrataxatie van Aelmans niet uit zou zijn gegaan van de schadecategorie-indeling zoals toegepast door de Afdeling. In het contrataxatierapport van Aelmans van 31 juli 2020 is op p. 16 aangegeven dat het waardeverschil neerkomt op een controlepercentage van 4% en dat is - volgens vaste jurisprudentie en literatuur waarin drie kwalificaties van de zwaarte van het planologisch nadeel worden aangenomen (lichte, middelzware en zware planschade) - een geval van *middelzware* schade. Dit komt neer op een percentage van 4% en is te bestempelen als middelzware schade aan het begin van de bandbreedte van middelzware schade. De taxateur van Aelmans is derhalve juist wel uitgegaan van de categorie-indeling zoals bedoeld op p. 3 van het verweerschrift van het college.

Dat er een andere weging heeft plaatsgevonden in de taxatie is juist: de taxateur van Aelmans is uitgegaan van de uitgangspunten zoals uiteengezet in de rapportages van Pouderoyen Tonnaer d.d. 29 april 2020 en 4 augustus 2020 en heeft dus, in tegenstelling tot SAOZ, wél rekening gehouden met het ook aan de orde zijn van mitigerende effecten en de maximale planologische invulling van het oude planologische regime. Dit is juist de reden dat het schadebedrag in de taxatie van Aelmans uitkomt op een lager bedrag dan SAOZ heeft getaxeed. SAOZ komt daardoor ten onrechte op een schadepercentage van 7,8%, hetgeen neerkomt op zware planschade.

De gemeente geeft aan dat een verschil van 7,8% waardevermindering (SAOZ) naar 4% (Aelmans) niet geloofwaardig zou zijn. Ook dit standpunt wordt niet gemotiveerd en weer wordt

(stilzwijgend) uitgegaan van het zogenoemde 'autoriteitsargument' van SAOZ. Als een andere taxateur een gemotiveerd ander standpunt inneemt dan SAOZ, dan kan dit volgens het college niet geloofwaardig zijn. Volgens vaste Afdelingsjurisprudentie blijkt dat aan een door een deskundige overgelegde tegentaxatie niet kan worden voorbijgegaan in algemene termen, maar had in het bestreden besluit moeten worden ingegaan op een aanmerkelijk verschil in uitkomst. In casu is er sprake van een aanmerkelijk verschil nu SAOZ een waardevermindering van 7,8% en Aelmans van 4% heeft getaxeerd. De contraexpertises van Pouderoyen Tonnaer en het tegentaxatierapport van Aelmans bieden een voldoende concreet aanknopingspunt voor twijfel aan de juistheid dan wel volledigheid van het advies van SAOZ en de hierop gebaseerde besluitvorming van het college. In een annotatie in Bouwrecht wordt het volgende hieromtrent geschreven:

"Burgemeester en wethouders van Heusden, hierna: "B&W", besloten tot het verstrekken van een tegemoetkoming in de door appellant geleden planschade geheel conform het door de SAOZ opgesteld taxatierapport. Deze compensatie was beduidend lager dan door appellant was verzocht op grond van een door hem in 2006 overgelegd taxatierapport van een andere planschadedeskundige. Dit had te maken met verschillen in de waardering door beide deskundigen, zonder dat daar door de SAOZ of door B&W een afdoende verklaring voor was gegeven. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, hierna: "de Afdeling", overweegt dat het door appellant overgelegde taxatierapport uit 2006 voldoende concreet aanknopingspunt vormt voor twijfel aan de juistheid dan wel de volledigheid van het latere advies van de SAOZ. Daarnaast was de Afdeling van oordeel dat dit advies eveneens onvoldoende was onderbouwd met betrekking tot de waardevermindering. Voor B&W had dit aanleiding dienen te zijn om het besluit niet zonder meer op dit advies van de SAOZ te baseren."

Verder is er sprake van een verschil tussen de door SAOZ en Aelmans getaxeerde schadebedragen van ruim

€ [REDACTED] (door SAOZ is een waardedaling van € [REDACTED] vastgesteld en door Aelmans een waardedaling van € [REDACTED]. Het schadebedrag zoals door Aelmans is getaxeerd is maar liefst 43% minder dan het schadebedrag zoals door SAOZ is vastgesteld. Er is daardoor geen sprake meer van een verschil tussen taxaties dat binnen aanvaardbare marges valt. Twijfel over de juistheid van het oordeel van de planschadecommissie bestaat als het verschil tussen de overgelegde taxaties niet meer binnen aanvaardbare marges valt. Dit is in casu het geval met een verschil van € [REDACTED] tussen de taxatie van SAOZ en van Aelmans (en een verschil in de schadepercentages van bijna het dubbele, namelijk van 4% naar 7,8%). In dit verband zij ook nog verwezen naar Afdelingsjurisprudentie waaruit volgt dat het college een objectieve verklaring had moeten geven in het bestreden besluit over het verschil tussen de waardering van SAOZ en de taxatie van Aelmans, nu er een groot verschil bestaat tussen beide waarderingen. Het college schrijft dit gewoon weg door te stellen dat de door Aelmans verrichte tegentaxatie niet geloofwaardig zou zijn.

Op p. 2 van het verweerschrift van de gemeente wordt opnieuw de op niets gefundeerde stelling geponeerd dat de second opinions van Pouderoyen Tonnaer en de taxatie van Aelmans de vereiste objectiviteit en onafhankelijkheid zouden missen en niet bruikbaar zijn in beroep. Vervolgens beroept het college zich op p. 2 en 4 op standaard-jurisprudentie van de Afdeling over het mogen afgaan op een advies van een (planschade)deskundige en dat er geen reden bestaat om te twijfelen aan de rapportages van SAOZ (wederom het zogenoemde 'autoriteitsargument'). Op p. 4 wordt nog een verwijzing opgenomen naar standaardjurisprudentie omtrent het feit dat inzichten van een taxateur zijn gebaseerd op diens kennis en ervaring, zodat een nadere toelichting op die inzichten niet in alle gevallen kan worden verlangd. Zoals ik reeds in dit schrijven heb uiteengezet heb ik middels de second opinions van

Pouderoyen Tonnaer en de tegentaxatie van Aelmans gemotiveerd dat SAOZ aantoonbaar (gebaseerd op jurisprudentie) uit is gegaan van onjuiste uitgangspunten inzake de maximale planologische invulling van het oude regime en onvoldoende acht heeft genomen van de ook aan de orde zijnde planschademitigerende factoren (o.a. de voorwaardelijke verplichting in het nieuwe regime).

In een dergelijk geval, zo volgt uit de Afdelingsuitspraak van 4 november 2020, waar appellanten concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies, de begrijpelijkheid van de in het advies gevolgde redenering of het aansluiten van de conclusies daarop naar voren hebben gebracht, het college niet zonder nadere motivering op het advies mag afgaan in het bestreden besluit (dit volgt uit artikel 3:2 en 3:9 Awb). Naar het oordeel van de Afdeling heeft de planschadeadviescommissie in de casus die ten grondslag lag aan de Afdelingsuitspraak de omvang en ernst van de planologische wijziging onvoldoende onderkend. Verder zijn diverse door appellant aangehaalde aspecten ten onrechte niet bij de planologische vergelijking betrokken. Ook in casu is dit het geval, zoals is aangetoond middels de second opinions van Pouderoyen Tonnaer en de contrataxatie van Aelmans.

Ik heb derhalve middels de second opinions van Pouderoyen Tonnaer (inclusief *zelfstandige* planologische vergelijking) en de tegentaxatie van Aelmans, voldaan aan alle vereisten die in de jurisprudentie en de juridische literatuur worden gesteld aan een tegenadvies/taxatie:

"Als een tegenadvies voldoet aan desbetreffende criteria, zoals bijvoorbeeld geformuleerd in ABRvS 31 mei 2006, nr. 200507219/1, LJN AX6365 (Landgraaf), BR 2006/844, kan daaraan niet zomaar voorbij worden gegaan. De Afdeling gaf daarin aan dat moet worden aangetoond dat het primaire advies 1. onzorgvuldig is tot stand gekomen dan wel, 2. anderszins (inhoudelijk) onjuist is, dat 3. een afwijkend schadebedrag moet worden gemotiveerd, dat 4. dit schadebedrag concreet moet zijn en niet de keuze laten tussen bijvoorbeeld vijf en tien procent en, dat 5. een slechts marginaal verschil in taxatie niet zal kunnen leiden tot een rechterlijke interventie. In ABRvS 27 december 2006, nr. 200602658/1, LJN AZ5203 (Raalte), werd hieraan toegevoegd dat een zelfstandige taxatie en een zelfstandige vergelijking van planologische regimes aan een tegenadvies ten grondslag behoren te liggen."

Het college had hier in het bestreden besluit niet zomaar aan voorbij kunnen gaan met de enkele verwijzing naar standaardjurisprudentie en het 'autoriteitsargument' van SAOZ. Uit de jurisprudentie en literatuur volgt juist dat de bewijslast in dat geval in het bestreden besluit op bezwaar weer op het college rust om aan te tonen dat desondanks kan worden afgegaan op de rapportage van SAOZ. Aan deze bewijslast heeft het college in het bestreden besluit niet voldaan. Ik vind hiervoor nog een verdere bevestiging in de Afdelingsuitspraak van 5 december 2007 waaruit volgt dat niet zonder een deugdelijke motivering voorbij mag worden gegaan aan een tegentaxatie als deze (net als in casu) gedetailleerd is onderbouwd met een toelichting op de taxatiemethode, de gehanteerde bedragen en percentages en met verwijzing naar referentieplanden (dit is in het taxatierapport van Aelmans allemaal vermeld).

4. Conclusie en verzoek

Gelet op het in dit nadere processtuk en de rapporten van Pouderoyen Tonnaer en Aelmans vermelde kan het bestreden besluit geen stand houden. Ik verzoek uw rechtbank om mijn beroep tegen het bestreden besluit gegrond te verklaren en het bestreden besluit te vernietigen. Voorts verzoek ik uw rechtbank om het college te veroordelen tot een proceskostenvergoeding ex artikel 8:75 Awb vanwege de door mij gemaakte en eventueel nog te maken (deskundigen) kosten (hieronder te verstaan de kosten van de rapportages van Pouderoyen Tonnaer en Aelmans) voor het aantekenen van beroep tegen het bestreden besluit, voor het aantekenen van bezwaar tegen genoemd besluit van 26 juni 2020 en voor het indienen van een zienswijze naar

aanleiding van het concept planschadeadvies van SAOZ d.d. maart 2020. Tenslotte verzoek ik uw rechtbank ook om het college op te dragen tot restitutie van het betaalde griffierecht.

Ik behoud mij het recht om nog nadere stukken aan het beroep toe te voegen.



E-mailadres: [redacted]