

AANTEKENEN |  PER POST |  EMAIL

Bestuursrecht

bezoekadres  
Willem II Singel 67  
6041 HR Roermond

correspondentieadres  
Postbus 950  
6040 AZ Roermond

t 088-361 22 22

[www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)

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

datum 19 april 2024  
onderdeel Zittingsadministratie  
contactpersoon [REDACTED]  
doorkiesnummer 088-361 16 55  
ons kenmerk zaaknummer ROE 21 / 474 WET SE  
uw kenmerk  
bijlage(n)  
onderwerp het beroep van [REDACTED]

Geachte heer/mevrouw,

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

De rechtbank heeft uitspraak gedaan. Ik stuur u een kopie van de uitspraak. Indien in deze uitspraak wordt verwezen naar een uitspraak met een ECLI-nummer, is de tekst van de betreffende uitspraak onder dat nummer gepubliceerd op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).

Tegen deze uitspraak staat voor een belanghebbende en het bestuursorgaan hoger beroep open. Dit dient te worden ingesteld **binnen zes weken** na de datum van verzending van deze uitspraak door een beroepschrift en een kopie van deze uitspraak te zenden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. In uw beroepschrift moet u vermelden waarom u het niet eens bent met de uitspraak. U kunt ook digitaal hoger beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Kijk op [www.raadvanstate.nl](http://www.raadvanstate.nl) voor meer informatie over het indienen van digitaal beroep.

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,  
[REDACTED]

# uitspraak

---

## RECHTBANK LIMBURG

Zittingsplaats Roermond

Bestuursrecht

zaaknummer: ROE 21 / 474

### uitspraak van de enkelvoudige kamer van 19 april 2024 in de zaak tussen

[REDACTED] eiser,

en

**het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gennep**, verweerder,  
(gemachtigde: [REDACTED]).

Als derde-partij hebben aan het geding deelgenomen: [REDACTED] en [REDACTED] te  
Milsbeek (gemeente Gennep).

### Procesverloop

Bij besluit van 26 juni 2020 (het primaire besluit) heeft verweerder aan [REDACTED] en  
[REDACTED] (hierna: de derde-partij) een tegemoetkoming in planschade toegekend van  
€ [REDACTED].

Bij besluit van 24 december 2020 (het bestreden besluit) heeft verweerder het bezwaar van  
eiser tegen het primaire besluit ongegrond verklaard.

Eiser heeft tegen het bestreden besluit beroep ingesteld. Dat beroep is nadien een aantal  
malen aangevuld. Daarbij zijn nadere stukken in het geding gebracht.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

De derde-partij heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 25 maart 2024.

Eiser is verschenen. Zoals aangekondigd heeft eiser als deskundigen [REDACTED]  
senior adviseur omgevingsrecht bij Pouderoyen Tonnaer (hierna: PT), en [REDACTED]  
verbonden aan Aelmans Taxaties B.V. (hierna: Aelmans), meegebracht die op zitting zijn  
gehoord. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde. Verweerder  
heeft als deskundige [REDACTED] van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken  
(hierna: SAOZ) meegebracht die op zitting is gehoord. De derde-partij [REDACTED] is  
eveneens verschenen.

## Overwegingen

1. Per 1 januari 2024 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) ingetrokken en is de Omgevingswet in werking getreden. Op deze zaak is gelet op het overgangsrecht nog het recht van toepassing zoals dat gold tot 1 januari 2024, dus de Wro. Dat volgt uit artikel 4.19 van de Invoeringswet Omgevingswet.

*Wat ging er aan het bestreden besluit vooraf?*

2. In verband met eisers wens om op het perceel direct ten westen van Kampveld in Gennep twee woonkavels en twee kavels voor kleinschalige bedrijvigheid te realiseren, heeft hij bij de gemeenteraad van Gennep een verzoek ingediend om het bestemmingsplan ter plaatse te wijzigen. Op het plangebied was het bestemmingsplan 'Ovenberg - Sprokkelveld 2005' van toepassing. Dat bestemmingsplan is op 17 september 2007 vastgesteld en nadien onherroepelijk geworden. Het gebied had daarin de bestemming 'Agrarisch - Onbebouwd'. Feitelijk lag er onbebouwde agrarische grond. De gemeenteraad heeft naar aanleiding van dit verzoek op 12 maart 2018 het bestemmingsplan 'Kampveld Milsbeek' vastgesteld. Dat bestemmingsplan is op 8 juni 2018 in werking getreden en onherroepelijk geworden op 12 juni 2019. Het maakt de door eiser gewenste ontwikkeling van het gebied mogelijk. Eiser heeft met verweerder een overeenkomst tegemoetkoming planschade als bedoeld in artikel 6.4a van de Wro gesloten.

2.1. De derde-partij is gezamenlijk eigenaar en bewoner van de woning, plaatselijk bekend als Sprokkelveld [REDACTED] in Milsbeek. Hun woning grenst direct aan de gronden in het plangebied. Zij hebben de woning in 2005 gekocht. Op 2 december 2019 hebben zij een aanvraag tegemoetkoming in planschade bij verweerder ingediend. Zij stellen zich op het standpunt dat hun onroerende zaak door het in werking treden van het bestemmingsplan 'Kampveld - Milsbeek' € [REDACTED] in waarde is gedaald omdat hun vrij uitzicht, privacy en woongenot worden aangetast.

2.2. Verweerder heeft de SAOZ verzocht om advies uit te brengen over genoemde aanvraag. De SAOZ heeft de woning van de derde-partij en de situatie ter plaatse opgenomen en met eiser en de derde-partij gesproken. Op 23 maart 2020 heeft SAOZ een conceptadvies opgesteld en aan de betrokken partijen toegezonden. Namens eiser is een second opinion van PT van 29 april 2020 en een reactie van Dirkzwager Advocaten van 4 mei 2020 ingediend. De derde-partij heeft eveneens schriftelijk gereageerd op het concept advies van SAOZ. In juni 2020 heeft SAOZ het definitieve advies aan verweerder uitgebracht, waarin de voormelde reacties zijn besproken.

2.3. In het definitieve advies van SAOZ is een planologische vergelijking gemaakt tussen de genoemde bestemmingsplannen op basis van een maximale invulling van de planologische mogelijkheden en geconcludeerd dat er sprake is van een planologische verslechtering als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. Qua uitzicht is er sprake van een verslechtering omdat het nieuwe plan aan de direct aangrenzende gronden een woonbestemming heeft gegeven, waarop tot tegen de perceelsgrens van de derde-partij tot 5 meter hoge bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogelijk zijn, alsmede een bijgebouw of aan/uitbouw van 3,30 meter goothoogte en 5 meter bouwhoogte. Circa 5 meter noordelijker van de perceelsgrens heeft de derde-partij zicht op de circa 15 meter lange zijkant van een woning van 6 meter goothoogte en 11 meter bouwhoogte. Verder noordelijker ligt een tweede woonperceel met gelijke bouw mogelijkheden en daarachter op circa 45 meter van de

perceelsgrens nog twee achter elkaar gelegen bedrijfspercelen, waarbij per perceel 500 m<sup>2</sup> aan gebouwen zijn toegestaan van eveneens 6 meter goothoogte en 11 meter bouwhoogte. Onder het vorige bestemmingsplan hadden de gronden een agrarische bestemming, bedoeld voor duurzaam agrarisch grondgebruik. Daarop mochten naar aard en afmetingen bij de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd van maximaal 3 meter hoog. De woning van de derde-partij ligt hoger dan het plangebied en door de beduidend grotere hoogtematen dan voorheen, is het uitzicht - dat voorheen planologisch geenszins vrij was - merkbaar afgenomen, aldus SAOZ.

Verder heeft SAOZ geconcludeerd dat de situeringswaarde van het woonobject, waartoe de kwaliteit van het uitzicht behoort, ook merkbaar is aangetast. Voorheen grensde het woonobject aan de achterzijde als het ware aan een agrarische enclave binnen de kom en onder het nieuwe regime is het plangebied 'versteend' en is het woonobject ook aan de achterzijde visueel 'ingesloten' door woningbouw.

Tevens is volgens SAOZ de privacy verminderd. Van het voorheen mogelijke gebruik van de agrarische gronden kon de derde-partij enige nadelige invloed op de privacy met name in hun achtertuin verwachten wanneer zich mensen in het plangebied bevonden in verband met het bewerken van het land en de verzorging van dieren en gewassen. Deze activiteit was betrekkelijk seizoensgebonden en de inblik was nog met een reguliere erfafscheiding af te schermen. Onder het nieuwe regime is aangrenzend een woonperceel mogelijk gemaakt met op 5 meter afstand een 15 meter brede en 11 meter hoge woning. De inblik vanuit de verdiepingen van de aangrenzende woning is gezien de korte afstand niet meer volledig met een eenvoudige erfafscheiding weg te nemen. Hierdoor en door het over en weer kunnen opvangen van gesprekken in de achtertuinen is volgens SAOZ de privacy van de derde-partij ook duidelijk verminderd.

Ten slotte is ook ten aanzien van het schade-aspect 'hinder, waaronder verkeer' volgens SAOZ sprake van planologisch nadeel. In de nieuwe situatie vervalt de voorheen mogelijke hinder door het agrarische grondgebruik maar naast de 2 nabijgelegen woningen krijgt de derde-partij in mindere mate ook nog van doen met de aan 2 kleinschalige bedrijven met de bijbehorende infrastructuur eigen vormen van hinder, zoals geluid, licht en verkeer. Mede gezien de korte afstand en het meer permanente karakter van het nieuwe gebruik levert dat per saldo voor de derde-partij een duidelijke en als planologisch nadeliger aan te merken intensivering van het gebruik op, aldus SAOZ.

De waardevermindering is door SAOZ getaxeerd op € [REDACTED]. Daarbij is uitgegaan van een waardering van het woonobject van de derde-partij met toepassing van de directe vergelijkingsmethode - de mutatie weggedacht - per de peildatum 8 juni 2018 op € [REDACTED]. Op basis van het nieuwe planologische regime taxeert SAOZ het woonobject op € [REDACTED]. Het normaal maatschappelijk risico heeft SAOZ met toepassing van artikel 6.2, eerste lid, van de Wro vastgesteld op 5% van de waarde van het object vóór de planologische wijziging (€ [REDACTED]), waardoor voor tegemoetkoming in planschade € [REDACTED] in aanmerking komt.

3. Bij het primaire besluit heeft verweerder conform het voormeld advies van SAOZ aan de derde-partij een planschadevergoeding toegekend van € [REDACTED] te vermeerderen met de wettelijke rente over dit bedrag. Eiser heeft tegen dat besluit bezwaar gemaakt en daarbij verwezen naar een nader advies van 4 augustus 2020 van PT en een taxatierapport van 31 juli 2020 van Aelmans. In dit nader advies is een eigen planvergelijking gemaakt en is geconcludeerd dat in de planvergelijking van SAOZ de nadelen, verbonden aan het oude planologische regime zijn onderschat en dat geen, althans te weinig aandacht is besteed aan de optredende voordelen als gevolg van het bestemmingsplan 'Kampveld Milsbeek'. Enerzijds kon in de oude situatie bij een maximale planologische invulling meer hinder

optreden dan SAOZ heeft aangenomen en anderzijds heeft SAOZ de onder het nieuwe regime optredende hinder overschat, aldus PT. Zo konden er onder het oude regime tot op de perceelsgrens met de derde-partij bouwwerken, dus ook een rij lichtmasten, van 3 meter hoogte worden opgericht waardoor ook onder het oude regime aanzienlijke lichthinder mogelijk was en geen sprake is van een nadeel. SAOZ heeft volgens PT geen rekening gehouden met het landschappelijk inpassingsplan dat door een voorwaardelijke verplichting in het nieuwe bestemmingsplan is geborgd en waarmee het zicht van de derde-partij op de gebouwen ter plaatse van de bestemming 'Bedrijf' wordt afgeschermd. Doordat het zicht op het nabijgelegen bedrijventerrein Ovenberg wordt afgeschermd, ontstaat een voordeel waarmee SAOZ bij de waardering van de schadefactor 'uitzicht' ten onrechte geen rekening heeft gehouden. Privacy kon onder het oude regime ook worden aangetast door de aanwezigheid van agrarische werkers binnen het plangebied. Verder heeft SAOZ de situering van de woning van de derde-partij ten onrechte als afzonderlijke schadecomponent bij de waardering betrokken. Daarbij komt dat de situeringswaarde niet wezenlijk is afgenomen omdat de woning al geen vrije ligging had doordat er al aan 2 zijden bebouwing aanwezig was. De toename van het aantal verkeersbewegingen is, gelet op de toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan, zeer beperkt en bedraagt ter hoogte van het perceel van de derde-partij minder dan 10 voertuigen per etmaal. Die prognose volgt uit de toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan. Volgens PT zijn er maar 3 voornamelijk beperkte schadefactoren aan te wijzen: een beperkte tot op zijn hoogst middelzware afname van het uitzicht, een beperkte afname van de privacy en een beperkte toename van de overlast. Verminderde situering is niet afzonderlijk aan de orde. Hierdoor is sprake van een middelzware schade aan het begin van de bandbreedte (een controlepercentage van 4%) en geen zware schade, waarvan SAOZ uitgaat (een controlepercentage van 7,8%). Door Aelmans is de schade als gevolg van de planologische wijziging, zoals door PT beschreven, getaxeerd op € [REDACTED]. De waarde van het woonobject op de peildatum vóór de planologische wijziging bedraagt volgens Aelmans € [REDACTED]. Na aftrek van het normaal maatschappelijk risico is de schade nihil. De substantieel lagere taxatie van de schade op basis van de eigen planvergelijking en de taxatie van Aelmans geeft twijfel aan de juistheid van het advies van SAOZ, aldus PT.

Eiser heeft daar zelf nog aan toegevoegd dat er sprake is van eigen schuld in de zin van artikel 6:101 van het Burgerlijk Wetboek omdat de derde-partij bedenkingen heeft ingediend tegen het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan dat in beperktere bouwmogelijkheden voorzag.

#### *Bestreden besluit*

4. Gelet op het advies van de commissie bezwaarschriften van de gemeente Gennep is aan SAOZ om een reactie op de in bezwaar overgelegde stukken gevraagd. Op 7 december 2020 heeft SAOZ een nader advies uitgebracht waarin inhoudelijk is gereageerd op deze stukken en is aangegeven dat deze stukken SAOZ geen aanleiding geven voor bijstelling van haar advies. Bij het bestreden besluit heeft verweerder onder verwijzing naar het nader advies van SAOZ van 7 december 2020 het bezwaar van eiser ongegrond verklaard.

#### *Beroepsgronden*

5. Eiser voert aan dat verweerder in strijd met artikel 7:9 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft gehandeld doordat hij niet opnieuw is gehoord en hem daardoor de mogelijkheid is onthouden van het advies van SAOZ van 7 december 2020 vóór het nemen van het daarop gebaseerde besluit op bezwaar kennis te nemen. Hij heeft daarop niet



kunnen reageren met een tegenadvies vóór het bestreden besluit. Eiser betoogt dat het besluit op bezwaar anders zou hebben geluid indien PT en Aelmans eerst op het nader advies van SAOZ hadden kunnen reageren en dat hij daarvoor in beroep onnodig extra kosten heeft moeten maken.

Verder herhaalt eiser zijn standpunt dat in navolging van de door hem ingeschakelde deskundigen aannemelijk is gemaakt dat SAOZ van een onjuiste maximale invulling van het oude planologische regime is uitgegaan en dat SAOZ onvoldoende rekening heeft gehouden met de planologische voordelen onder het nieuwe regime. Eiser wijst daarvoor op de reactie die PT op 24 maart 2021 op het nader advies van SAOZ heeft gegeven, waarin is aangegeven dat PT bij zijn second opinion van 4 augustus 2020 en het bijbehorend taxatierapport van Aelmans persisteert. Aelmans heeft in een memo van 18 maart 2021 gereageerd op het nader advies van SAOZ. In beroep wordt herhaald dat de schadefactoren uitzicht, privacy en hinder, waaronder verkeershinder, door SAOZ onjuist zijn gewaardeerd en dat de situeringswaarde ten onrechte als afzonderlijke schadefactor is behandeld. Eiser is van mening dat met de adviezen van PT en de tegentaxatie van Aelmans concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid en volledigheid van de adviezen van SAOZ naar voren zijn gebracht en dat verweerder daarom niet op deze adviezen van SAOZ had mogen afgaan. Hij verzoekt de rechtbank het beroep gegrond te verklaren en het bestreden besluit te vernietigen. Verder verzoekt eiser om verweerder op grond van artikel 8:75 van de Awb te veroordelen in de proceskosten vanwege de gemaakte en eventueel nog te maken (deskundigen)kosten (hieronder te verstaan de kosten van PT en Aelmans) voor het beroep, het bezwaar en het indienen van een zienswijze naar aanleiding van het concept planschadeadvies van SAOZ en tot restitutie van het betaalde griffierecht.

#### *Standpunt derde-partij*

6. De derde-partij heeft op 31 augustus 2021 een schriftelijke uiteenzetting gegeven, waarin zij hun onbegrip, teleurstelling en frustratie hebben geuit over de lange duur van de procedure en de onzekerheid of zij uiteindelijk recht hebben op de toegekende vergoeding. Die is volgens hen erg laag en staat in geen verhouding tot de werkelijke schade. Zij hebben foto's bijgevoegd van de situatie vóór en na het bouwen van de woningen.

#### *Standpunt verweerder*

7. Verweerder heeft verweer gevoerd en - kort samengevat - aangevoerd dat SAOZ herhaaldelijk deugdelijk heeft gemotiveerd hoe de schadebepaling tot stand is gekomen. Het advies is niet onbegrijpelijk en kan volgens verweerder worden gevolgd. Verweerder is van mening dat het bestreden besluit dat op basis van het onafhankelijke advies van SAOZ is genomen, zorgvuldig tot stand is gekomen en dat het daartegen ingestelde beroep ongegrond is.

#### *Reactie eiser*

8. Eiser heeft gereageerd op het verweerschrift en onder meer aangevoerd dat de contra-expertises van PT en de tegentaxatie van Aelmans volgens hem voldoende concrete aanknopingspunten bieden voor twijfel aan de juistheid van dan wel volledigheid van het advies van SAOZ en de daarop gebaseerde besluitvorming. Eiser wijst op het verschil in taxatie van de waardedaling van ruim € [REDACTED] waarvoor SAOZ en verweerder geen verklaring geven. Eiser betoogt dat daar ten onrechte aan is voorbijgegaan en dat het bestreden besluit daarom geen stand kan houden.

---

*Beoordeling door de rechtbank*

Schending artikel 7:9 van de Awb?

9. Wanneer na het horen aan het bestuursorgaan feiten of omstandigheden bekend worden die voor de op het bezwaar te nemen besluit van aanmerkelijk belang kunnen zijn, wordt dit ingevolge artikel 7:9 van de Awb aan belanghebbenden meegedeeld en worden zij in de gelegenheid gesteld daarover te worden gehoord.

10. Of het gaat om feiten of omstandigheden die voor het op het bezwaar te nemen besluit van aanmerkelijk belang kunnen zijn, dient van geval tot geval te worden bepaald. In de rechtspraak wordt een materiële benadering van artikel 7:9 van de Awb voorgestaan. Er geldt geen algemene verplichting tot horen indien na de hoorzitting nadere informatie ter beschikking komt of een deskundige wordt ingeschakeld. Het hangt van de inhoud van de nadere informatie af of de betrokkene opnieuw moet worden gehoord. Een advies dat voortbouwt op een eerder advies kan in de regel niet worden beschouwd als een na het horen aan het bestuursorgaan bekend geworden feit, als bedoeld in artikel 7:9 van de Awb, dat voor het op bezwaar te nemen besluit van aanmerkelijk belang kan zijn.<sup>1</sup> Ook hoeven belanghebbenden niet alsnog te worden gehoord over een na het horen uitgebracht advies dat enkel een bevestiging vormt van een reeds eerder uitgebracht advies.<sup>2</sup>

11. De rechtbank onderschrijft het door verweerder (ter zitting) ingenomen standpunt dat het rapport van SAOZ van 7 december 2020, gelet op de inhoud en de conclusies, niet een (nieuw) feit of omstandigheid is als bedoeld in artikel 7:9 van de Awb, waarover betrokkene opnieuw had moeten worden gehoord. Door de deskundige van eiser is ter zitting ook desgevraagd erkend dat in het rapport van SAOZ van 7 december 2020 geen nieuwe feiten zijn vermeld ten opzichte van hetgeen in het advies van SAOZ van juni 2020 staat. In laatstgenoemd advies is al uitgebreid ingegaan op onder meer de second opinion van 29 april 2020 van PT en zijn de daarin opgenomen kritiekpunten besproken. Verweerders besluitvorming is hierdoor niet beïnvloed. Dat er in het bestreden besluit voor de motivering naar het advies van SAOZ van 7 december 2020 is verwezen, kan aan het vorenstaande niet afdoen. De beroepsgrond slaagt niet.

Ontbreken dan wel geen juiste uitvoering geven aan het advies van de Commissie bezwaarschriften?

12. Naar aanleiding van deze ter zitting naar voren gebrachte beroepsgrond overweegt de rechtbank dat op 17 november 2020 door de Commissie bezwaarschriften van de gemeente Gennep aan verweerder is geadviseerd om de motivering aan te vullen met een inhoudelijke reactie van de eigen deskundige en afhankelijk daarvan het bestreden besluit in stand te laten of te herroepen.

13. Verweerder heeft dat advies gevolgd en een inhoudelijke reactie aan SAOZ gevraagd die op 7 december 2020 heeft gerapporteerd. De rechtbank vindt dat het nader advies geen aanleiding gaf en hoefde te geven om het primaire besluit niet in stand te laten. Voor de

---

<sup>1</sup> Zie onder meer de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) van 6 februari 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BC3620, 10 september 2008, ECLI:NL:RVS:2008:BF0298 en 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1247.

<sup>2</sup> Uitspraak van de Afdeling van 26 oktober 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2821.

motivering heeft verweerder naar de inhoud van het advies van 7 december 2020 mogen verwijzen. De beroepsgrond slaagt niet.

De inhoudelijke beroepsgronden

#### Juridisch kader

14. Voor de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade dient te worden onderzocht of de aanvrager als gevolg van de desbetreffende wijziging van het planologische regime in een nadeliger positie is komen te verkeren en ten gevolge daarvan schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient de desbetreffende wijziging, waarvan gesteld wordt dat deze planschade heeft veroorzaakt, te worden vergeleken met het oude planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd, ongeacht of verwezenlijking heeft plaatsgevonden.<sup>3</sup>

Bij de beoordeling van een verzoek om tegemoetkoming in planschade als gevolg van planologische ontwikkelingen op gronden van derden, moet worden uitgegaan van de voor de aanvrager meest ongunstige invulling van de planologische mogelijkheden van die gronden. Dat kan voor de ene schadefactor, bijvoorbeeld voor de aantasting van privacy, een andere invulling zijn dan voor een andere schadefactor, bijvoorbeeld aantasting van het uitzicht.<sup>4</sup> Daarbij mag niet per schadefactor een andere invulling van het planologische regime worden gegeven.<sup>5</sup>

Bij de bepaling van de waardevermindering is maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk voor de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime en op het tijdstip direct daarna, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude en nieuwe planologische regime kon worden gerealiseerd.<sup>6</sup>

Indien in een advies van een door een bestuursorgaan benoemde onafhankelijke en onpartijdige deskundige op objectieve wijze verslag is gedaan van het door deze deskundige verrichte onderzoek en daarin op inzichtelijke wijze is aangegeven welke feiten en omstandigheden aan de conclusies ervan ten grondslag zijn gelegd en deze conclusies niet onbegrijpelijk zijn, mag dat bestuursorgaan bij het nemen van een besluit op een verzoek om tegemoetkoming in planschade van dat advies uitgaan, tenzij concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid ervan naar voren zijn gebracht.<sup>7</sup>

Op de aanvrager rust in beginsel de bewijslast, indien hij een op een advies van een onafhankelijke en onpartijdige deskundige gebaseerd oordeel van het bestuursorgaan omtrent het bestaan van schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro<sup>8</sup>, omtrent de omvang van deze schade, of omtrent het oorzakelijk verband tussen de gestelde schadeveroorzakende planologische wijziging en de gestelde schade<sup>9</sup>, bestrijdt.

De bestuursrechter kan een taxatie slechts terughoudend toetsen. Daarbij is van belang dat de waardering van onroerende zaken niet slechts door het toepassen van een taxatiemethode plaatsvindt, maar daarbij ook de kennis, ervaring en intuïtie van de desbetreffende deskundige een rol spelen.<sup>10</sup>

<sup>3</sup> Uitspraken van de Afdeling van 28 september 2016: ECLI:NL:RVS:2016:2582 en 29 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV7254.

<sup>4</sup> Uitspraak van de Afdeling van 3 juli 2013, ECLI:NL:RVS:2013:112.

<sup>5</sup> Onder meer: uitspraak van de Afdeling van 18 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2802.

<sup>6</sup> Uitspraak van de Afdeling van 25 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2016:1439.

<sup>7</sup> Uitspraak van de Afdeling van 7 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2398.

<sup>8</sup> Uitspraak van de Afdeling van 4 maart 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV8773.

<sup>9</sup> Uitspraak van de Afdeling van 23 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1621.

<sup>10</sup> Uitspraak van de Afdeling van 6 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2939.



---

De maatstaf bij de te verrichten toetsing is niet de eigen waardering door de rechter van de nadelen van de planologische wijziging, maar de vraag of grond bestaat voor het oordeel dat het bestuursorgaan, gelet op de motivering van het advies van de door het bestuursorgaan ingeschakelde deskundige, zich bij de besluitvorming niet in redelijkheid op dat deskundigenoordeel heeft kunnen baseren. Dit laat onverlet dat de besluitvorming dient te voldoen aan de eisen die het recht aan de zorgvuldigheid en de motivering stelt en dat de rechter de besluitvorming daaraan dient te toetsen.<sup>11</sup>

15. De rechtbank stelt voorop dat er geen grond is voor het oordeel dat SAOZ niet (langer) is te beschouwen als een onafhankelijke deskundige op het gebied van planschade. Een bestuursorgaan mag dan ook in beginsel op een door SAOZ uitgebracht advies afgaan.

16. De rechtbank dient de vraag te beantwoorden of de door eiser ingeschakelde deskundigen aannemelijk hebben gemaakt dat het door SAOZ in dit geval uitgebrachte advies naar inhoud of wijze van totstandkoming gebrekkig is of anderszins onjuist is.

17. Volgens de deskundigen van eiser zijn er (slechts) 3 beperkte schadefactoren aan te wijzen, te weten een beperkte tot op zijn hoogst middelzware afname van uitzicht, een beperkte afname van privacy en een beperkte toename van overlast. Daarnaast komt verminderde situering in dit geval niet als aparte schadefactor in beeld. Qua beperking van uitzicht heeft SAOZ onvoldoende rekening gehouden met het voordeel van het landschappelijk inpassingsplan dat bij het nieuwe bestemmingsplan is vastgesteld. Dit beperkt het zicht op het project en neemt - anders dan voorheen - zicht weg op het verder weg gelegen bedrijventerrein Ovenberg. Overlast door toegenomen verkeer is door SAOZ eveneens overschat gezien de (reële) prognose bij de toelichting bij het nieuwe bestemmingsplan. Gezien het vorenstaande is de waardering van de planologische verslechtering onjuist maar daarbij is ook uitgegaan van een te lage taxatie van het woonobject vóór de planologische wijziging.

18. De rechtbank stelt vast dat partijen niet van mening verschillen dat van een planologische verslechtering sprake is door de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan. Verschil van mening is ontstaan door de waardering door de deskundigen van de verschillende schadefactoren die in dit geval aan de orde zijn. Daarbij had de SAOZ verminderde situeringswaarde niet als aparte schadefactor mogen hanteren volgens eisers deskundigen.

19. Naar het oordeel van de rechtbank heeft SAOZ in zijn adviezen een deugdelijke vergelijking gemaakt van hetgeen op basis van het oude planologische regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht of verwezenlijking daarvan heeft plaatsgevonden, met hetgeen op basis van het nieuwe planologische regime mogelijk is gemaakt. SAOZ heeft vervolgens op basis daarvan op controleerbare wijze inzichtelijk gemaakt dat en waarom sprake is van een planologische verslechtering en hoe die zich vertaalt in de schadefactoren verlies van uitzicht, vermindering privacy, hinder door onder andere toegenomen verkeer en intensivering van het gebruik van het aangrenzend perceel, alsmede in een aantasting van de situeringswaarde. De rechtbank is het met verveerder eens dat eisers deskundigen niet aannemelijk hebben gemaakt dat de waardering van genoemde schadeaspecten door SAOZ onjuist is. Op 5 meter afstand is een woning mogelijk gemaakt van 15 meter breedte en 11 meter hoogte. De inijk vanuit de verdiepingen is gezien de korte afstand niet (meer) volledig met een erfafscheiding weg te nemen. Over en weer kunnen gesprekken in de achtertuinen worden opgevangen. Dat dit alsmede de intensivering van het gebruik onder het

---

<sup>11</sup> Uitspraak van de Afdeling van 14 november 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY3052.

nieuwe regime slechts een beperkt effect heeft op uitzicht en privacy, omdat het om een rijtjeswoning in een woonwijk gaat, kan de rechtbank niet volgen. Dat eisers deskundigen tot een andere, lagere waardering komen, maakt het advies van SAOZ niet onjuist. Er zijn verder geen relevante aspecten, zoals de afscherming van het perceel van de derde-partij, waarvan gezegd kan worden dat SAOZ daar ten onrechte geen rekening mee heeft gehouden. Ten aanzien van de voorwaardelijke verplichting in het nieuwe bestemmingsplan dat er een landschappelijk inpassingsplan moet worden uitgevoerd, heeft SAOZ toegelicht dat dit, afgezien van de afdwingbaarheid door de derde-partij, slechts een beperkt positief effect heeft. Ook dit is terug te voeren op een verschil in waardering waarbij naar het oordeel van de rechtbank niet gezegd kan worden dat de door de deskundige van de SAOZ gevolgde gedachtegang niet inzichtelijk of niet te volgen is. De desbetreffende beroepsgronden slagen niet.

20. In het (nader) advies heeft SAOZ voldoende inzichtelijk gemaakt dat de inwerkingtreding van het bestemmingsplan heeft geleid tot een merkbare aantasting van de situeringswaarde van de woning en dat dit, rekening houdend met de beoordeling van de overige schadefactoren, waaronder achteruitgang van uitzicht en verlies van privacy, tot aanvullend nadeel leidt. Die conclusie vindt de rechtbank niet onbegrijpelijk. Het betoog van eisers deskundige ter zitting dat de situeringswaarde als aparte schadefactor eigenlijk alleen aan de orde komt bij een vrijstaande villa of woonboerderij en dat het project de waarde van de woning van de derde-partij nauwelijks beïnvloedt omdat dit een rijtjeshuis is dat toch al is ingesloten door bebouwing, volgt de rechtbank niet. De redenering van SAOZ daarentegen dat een redelijk denkend en handelend koper minder over zal hebben voor een rijtjeshuis dat ook aan de achterkant/tuinzijde volledig door bebouwing wordt ingesloten, komt de rechtbank niet onbegrijpelijk voor. Omdat het project met alle gevolgen van dien behoorlijke impact heeft op de (waardering van de) locatie kan niet worden gezegd dat SAOZ de situeringswaarde niet als afzonderlijke schadefactor heeft mogen hanteren. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling behoort het tot de specifieke deskundigheid van in dit geval SAOZ om de waardedaling als gevolg van een planologische verslechtering te bepalen. Daarbij is overigens niet vereist dat per schadefactor de geleden schade wordt gespecificeerd.<sup>12</sup> Deze beroepsgrond slaagt niet.

21. Ten aanzien van de taxatie op de peildatum (2018) vóór de planologische wijziging, overweegt de rechtbank als volgt. Er is een relatief aanmerkelijk verschil tussen de taxatie van SAOZ en die van eisers deskundige. SAOZ heeft de woning opgenomen en naar de prijzen van vergelijkbare panden gekeken die rond de peildatum zijn verkocht. Aelmans heeft een geveltaxatie uitgevoerd en als uitgangspunt genomen de indexering van de transactieprijs uit 2005. De rechtbank stelt vast dat de taxatie van SAOZ aan de lage kant lijkt gezien de aankoopprijs van de woning in 2005 en de omstandigheid dat de derde-partij sinds de aankoop in zijn woning heeft geïnvesteerd. De rechtbank stelt voorop dat zij een taxatie alleen terughoudend kan toetsen. Gezien de wijze waarop SAOZ de taxatie heeft uitgevoerd door toepassing van de directe vergelijkingsmethode en de toelichting die daarop is gegeven, ziet de rechtbank geen aanleiding voor het oordeel dat er aan de taxatie van SAOZ gebreken kleven waardoor die niet kan worden gevolgd. De taxateur van SAOZ heeft bovendien als verklaring gegeven dat de woning destijds voor een te hoge prijs is gekocht en het effect van de kredietcrisis in 2008. De beroepsgrond slaagt niet.

<sup>12</sup> Uitspraak van de Afdeling van 18 augustus 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BN4288.

22. De rechtbank is van oordeel dat verweerder zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat in het advies van SAOZ van juni 2020, zoals toegelicht in het nader advies van 7 december 2020, op objectieve wijze verslag is gedaan van het door deze deskundige verrichte onderzoek en dat daarin op inzichtelijke wijze is aangegeven welke feiten en omstandigheden aan de conclusies ervan ten grondslag zijn gelegd. Deze conclusies zijn ook volgens de rechtbank niet onbegrijpelijk en door eiser zijn niet zodanig concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid ervan naar voren gebracht dat moet worden gezegd dat verweerder de SAOZ niet mocht volgen. Zoals hiervoor is overwogen betekent een andere waardering van schadefactoren of van planologische voordelen van het nieuwe regime niet dat het advies van de SAOZ onjuist is en niet mag worden gevolgd. De beroepsgronden slagen niet.

Het verzoek van de derde-partij om schadevergoeding

23. Ingevolge artikel 6, eerste lid, van het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: het EVRM), voor zover hier van belang, heeft een ieder bij het vaststellen van zijn burgerlijke rechten en verplichtingen recht op behandeling van zijn zaak binnen een redelijke termijn door een onafhankelijk en onpartijdig gerecht dat bij de wet is ingesteld. Dat geldt ook voor de derde-belanghebbende die, in de hoedanigheid van eigenaar van het object waarop de planschadevergoeding betrekking heeft, in een procedure wordt betrokken. Ook die kan aanspraak maken op vergoeding van schade wegens overschrijding van de redelijke termijn<sup>13</sup>. In beginsel is voor toekenning van een schadevergoeding wegens overschrijding van de redelijke termijn een verzoek vereist dat vóór de sluiting van het onderzoek moet worden gedaan. De derde-partij heeft schriftelijk tijdens de procedure en nogmaals op zitting over de lange duur van de procedure geklaagd. Desgevraagd heeft de derde-partij op zitting bevestigd dat een beroep wordt gedaan op overschrijding van de redelijke termijn.

24. De vraag of de zaak binnen een redelijke termijn is behandeld, moet worden beantwoord aan de hand van de omstandigheden van het geval. Daarbij zijn van betekenis de ingewikkeldheid van de zaak, de wijze waarop de zaak door het bestuursorgaan en de rechter is behandeld, het processuele gedrag van betrokkene gedurende de hele procesgang en de aard van de maatregel en het daardoor getroffen belang van betrokkene. Bij de beoordeling van de redelijke termijn dient de duur van de procedure als geheel in aanmerking te worden genomen.

25. In niet-punitieve procedures die volgen op primaire besluiten die bekendgemaakt zijn gemaakt op of na 1 februari 2014 geldt als uitgangspunt dat de bezwaar- en beroepsfase tezamen niet langer dan twee jaar mogen duren<sup>14</sup>. Hierbij mag de behandeling van het bezwaar hoogstens een half jaar duren en de behandeling van het beroep hoogstens anderhalf jaar.

26. Uit het voorgaande vloeit voort dat de in artikel 6, eerste lid, van het EVRM bedoelde termijn is begonnen op de datum waarop de derde-partij in hun hoedanigheid van derde-belanghebbende in verband met het bezwaar van eiser aan het geding deelneemt, te weten sinds begin augustus 2020, en is geëindigd ten tijde van het doen van deze einduitspraak.

<sup>13</sup> Uitspraak van de Afdeling van 1 februari 2017, ECLI:NL:RVS:2017:246.

<sup>14</sup> Uitspraak van de Afdeling van 29 januari 2014; ECLI:NL:RVS:2014:188.

27. Nu sinds het indienen van het bezwaarschrift op 4 augustus 2020 ten tijde van deze uitspraak drie jaar en achtenhalf maanden zijn verstreken, is de redelijke termijn overschreden. De rechtbank is van oordeel dat er geen omstandigheden zijn op grond waarvan in het licht van de genoemde criteria deze overschrijding gerechtvaardigd is te achten. Dit betekent dat de procedure 1 jaar en achtenhalf maanden te lang heeft geduurd. Uitgaande van een uit de jurisprudentie af te leiden vergoeding van € [REDACTED] per half jaar dat de redelijke termijn is overschreden, waarbij het totaal van de overschrijding naar boven wordt afgerond, bedraagt het aan de derde-partij toe te kennen bedrag aan schadevergoeding € [REDACTED]

28. Verweerder heeft binnen een half jaar op het bezwaar beslist. Omdat de overschrijding van de redelijke termijn aan de rechtbank is toe te rekenen, wordt de vergoeding van de schade ten laste van de Staat der Nederlanden (de minister van Justitie en Veiligheid / de minister voor Rechtsbescherming), die de schade als gevolg van de overschrijding van de redelijke termijn door de rechtbank moet betalen, uitgesproken. Gelet op het beleid ter zake behoeft de Staat in dit geval niet in de procedure te worden betrokken.<sup>15</sup> Dat betekent dat de rechtbank de Staat zal veroordelen tot het betalen van een schadevergoeding aan de derde-partij van € [REDACTED]

### **Conclusie**

29. Het beroep van eiser is ongegrond. Dat betekent dat voor een proceskostenveroordeling in verband met de deskundigenkosten (in beroep) of tot vergoeding van het griffierecht geen aanleiding bestaat. Aangezien de derde-partij vóór het sluiten van het onderzoek ter zitting heeft geklaagd over de overschrijding van de redelijke termijn, veroordeelt de rechtbank de Staat tot het betalen van een schadevergoeding.

---

<sup>15</sup> Zie de beleidsregel die is gepubliceerd in Stcrt. 2014, 20210 en de Regeling voortzetting mandaat, volmacht en machtiging Ministerie van Justitie en Veiligheid. Stcrt 2017, 62751.

---

**Beslissing**

De rechtbank:

- verklaart het beroep ongegrond;
- wijst het verzoek om schadevergoeding van de derde-partij toe;
- veroordeelt de Staat der Nederlanden (de minister van Justitie en Veiligheid / de minister voor Rechtsbescherming) tot het betalen van een schadevergoeding aan de derde-partij van € [REDACTED]

Deze uitspraak is gedaan door [REDACTED] n. rechter, in aanwezigheid van [REDACTED] griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 19 april 2024.



griffier



Afschrift verzonden aan partijen op:

19 APR 2024

**Rechtsmiddel**

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.