

vonnis

RECHTBANK HAARLEM

Sector civiel recht

zaaknummer / rolnummer: 129162 / HA ZA 06-1349

Vonnis van 2 februari 2011

in de zaak van

de publiekrechtelijke rechtspersoon
GEMEENTE HAARLEMMERMEER,
zetelend te Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer,
eiseres,
advocaat mr. J.C. Binnerts te Haarlem,

tegen

GERRIT PRUISSEN,
wonende te Hoofddorp, gemeente Haarlemmermeer,
gedaagde,
advocaat mr. drs. H.J.M. van Schie te Schiphol-Rijk,

en tegen

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
CHIPSHOL IV B.V.,
Gevestigd te Schiphol-Rijk, gemeente Haarlemmermeer,
interveniënte,
advocaat mr. drs. H.J.M. van Schie te Schiphol-Rijk.

Partijen zullen hierna de gemeente en Pruissen c.s. genoemd worden.

1. De procedure

1.1. Het verloop van de procedure blijkt uit:

- het tussenvonnis van 7 juli 2010
- het aanvullend deskundigenbericht
- de pleidooien, de ter gelegenheid daarvan overgelegde stukken en het proces-verbaal daarvan.

1.2. Ten slotte is vonnis bepaald.

2. De verdere beoordeling

2.1. Bij voormeld tussenvonnissen heeft de rechtbank bepaald dat een aanvullend deskundigenrapport moest worden uitgebracht omtrent een door Pruissen c.s. aangedragen vergelijkingstransactie.

2.2. Op 7 oktober 2010 is een aanvullend advies gedeponneerd.

Eliminatieregels

2.3. Alvorens nader op de advisering in te gaan is van belang dat de Hoge Raad op 9 juli 2010, derhalve na het tussenvonnissen van 7 juli 2010, vijf arresten heeft gewezen waarin aan de orde was de toepassing van de eliminatieregels van artikel 40c Ow op planologische mutaties. De Hoge Raad heeft dienaangaande overwogen (LJN: BN0761, r.o. 4.1.3):

Weliswaar is de rechtbank in navolging van de deskundigen bij de waardebeoordeling van het onteigende uitgegaan van de agrarische waarde [...] en heeft zij – in zoverre – de invloed van (de plannen voor) het werk waarvoor wordt onteigend geëlimineerd, maar zij heeft het betoog van [eiser] c.s. dat de waarde van het onteigende vanwege de door hen gestelde verwachtingswaarde van ruwe bouwgrond voor het perceel op een hoger bedrag dan € 8,50 per m2 moet worden bepaald, kennelijk verworpen op grond van haar oordeel dat (in zoverre wel) rekening moet worden gehouden met de bestemming “verkeersdoeleinden”. De hiervoor in 4.1.1 geciteerde door de rechtbank in aanmerking genomen omstandigheden laten evenwel de mogelijkheid open dat de in het bestemmingsplan aan het onteigende gegeven verkeersbestemming bepaald is door een ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al bestaand (concreet) plan voor de reconstructie van de N219 ter plaatse van onder meer het onteigende en dat het bestemmingsplan in zoverre dan ook slechts is vastgesteld teneinde daarmee de juridisch-planologische onderbouw en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend wordt mogelijk moet maken. Als dat het geval is, moet het bestemmingsplan “Omleidingsweg N219” in zoverre worden aangemerkt als behorende tot de in art. 40c, aanhef en onder 3°, bedoelde plannen zodat de waardeverminderende invloed daarvan bij de vaststelling van de werkelijke waarde van het onteigende buiten beschouwing zal moeten blijven.

2.4. Gelet op deze arresten ligt thans de vraag voor of moet worden teruggekomen op het oordeel van deze rechtbank in haar tussenvonnissen van 7 juli 2010 dat aan het onteigende geen verwachtingswaarde toekomt vanwege de te verwachten verkeersbestemming.

2.5. In het aanvullend deskundigenbericht hebben de deskundigen te dien aanzien onder nummer 13 opgemerkt:

De in par. 8 van het advies van deskundigen d.d. 2 april 2009 genoemde vrijstelling van de bepalingen van het geldend bestemmingsplan is, voor zover valt te overzien, verleend teneinde daarmee een juridisch planologische onderbouw te geven die de aanleg van het werk waarvoor onteigend wordt mogelijk moest maken. Uit ondermeer de overwegingen van het Ontheingings-K.B., zoals geciteerd in par.12 van het advies van deskundigen d.d. 2 april 2009, kan worden

geconcludeerd dat het project in concrete vorm al bestond ten tijde van de vaststelling van de planologische inpassing. De vrijstelling kan onder deze omstandigheden mogelijk worden beschouwd als behorende tot de in artikel 40c O.W. bedoelde plannen zodat de waardeverminderende invloed daarvan bij de vaststelling van de werkelijke waarde van het onteigende buiten beschouwing moet blijven.

2.6. De gemeente heeft zich op het standpunt gesteld dat de overwegingen van de Hoge Raad moeten worden gelezen binnen de context van de berechte gevallen, te weten dat het gaat om de aanleg van een weg door een hogere overheid, mogelijk gemaakt door een bestemmingsplan van de gemeente. In de onderhavige onteigening speelt dit echter geen rol, nu in deze zaak geen sprake is van een hogere overheid die onteigent, welke moet worden onderscheiden van een gemeente die met het oog daarop de noodzakelijke planologische maatregelen neemt. In deze zaak vallen beide hoedanigheden samen bij de gemeente, zodat een beroep op deze arresten Pruisen c.s. niet kan baten en evenmin leidt tot een heroverweging van het tussenvonnis, aldus de gemeente.

2.7. Pruisen c.s. heeft betoogd, kort gezegd, dat uit de recente jurisprudentie volgt dat de gronden moeten worden gewaardeerd met verwachtingswaarde, waarvan hij de hoogte overigens bestrijdt.

2.8. Uit de hiervoor bedoelde recente jurisprudentie leidt de rechtbank af dat eventuele eliminatie op de voet van artikel 40c Ow, aanhef en onder 3^e niet zozeer afhangt van de dwang van een hogere overheid, maar van het karakter van de overheidsplannen zelf. De rechtbank volgt de deskundigen in hun advies dat de vrijstelling van de bepalingen van het bestemmingsplan is verleend teneinde daarmee een juridisch-planologische onderbouwing en regeling te geven die de beoogde aanleg van het werk waarvoor onteigend wordt mogelijk moest maken. De rechtbank verbindt aan dit oordeel de conclusie dat voormelde jurisprudentie meebrengt dat de bestemming moet worden geëlimineerd en aan het onteigende – anders dan is geoordeeld in het vonnis van 7 juli 2010 – verwachtingswaarde toekomt.

Waarde

2.9. Gelet op het voorgaande dient thans beoordeeld te worden wat de waarde is van het onteigende, de bestemming weggedacht. De deskundigen hebben zich op het standpunt gesteld dat de waarde van het onteigende als perceelsgedeelte waaraan enige verwachtingswaarde toekomt, behoort te worden bepaald op € 15,-/m².

2.10. Pruisen c.s. kan zich met dit advies niet verenigen. Ter onderbouwing van haar standpunt dat de grond meer waard is, heeft Pruisen c.s. verwezen naar verschillende transacties waarbij percelen agrarische grond in nabijgelegen gebieden voor (veel) hogere bedragen van de hand zijn gegaan.

2.11. Ter onderbouwing van hun advies hebben de deskundigen aangegeven dat de waardering van de grond op € 15,-/m² is gebaseerd op hun op kennis en ervaring gebaseerd intuïtief inzicht. De door Pruisen c.s. aangedragen vergelijkingstransacties zijn door de deskundigen alle als niet vergelijkbaar aangemerkt. Met betrekking tot de door de rechtbank gevraagde informatie over de transactie Chipshol III/Waterschap hebben de deskundigen bij

aanvullend bericht gemotiveerd aangegeven dat deze transactie ook niet ter vergelijking kan dienen.

2.12. De rechtbank stelt voorop dat geen regel dwingend voorschrijft dat de waarde van het onteigende wordt bepaald met toepassing van de vergelijkingsmethode. Dat neemt niet weg dat moet worden vastgesteld dat zich in de loop der jaren ten aanzien van gronden in de nabijheid van de luchthaven Schiphol een zeer groot aantal transacties heeft voorgedaan. Die transacties zijn lang niet altijd en misschien wel geen van alle vergelijkbaar met de in geding zijnde situatie in de zin van onderworpen aan een identiek planologisch regime. Dit laatste laat zich verklaren door de relatief gecompliceerde planologische structuur in de regio, die bovendien frequent wijzigt. De afwezigheid van volledige planologische overeenstemming kan echter op zichzelf niet billijken dat op al deze transacties geen acht wordt geslagen. Dit klemt te meer, nu alle aangedragen transacties wijzen op prijzen die aanmerkelijk hoger liggen dan de geadviseerde waarde.

2.13. Mede in aanmerking genomen de veelheid van de door Pruisen c.s. in de loop van deze procedure genoemde vergelijkingstransacties met veel hogere prijzen – ook als die wellicht niet volledig vergelijkbaar zijn met het onteigende – is de rechtbank er onvoldoende van overtuigd dat een redelijk handelend verkoper bereid is om de grond van de hand te doen voor de prijs van € 15,-/m².

2.14. Op basis van de thans voorliggende adviezen van de deskundigen kan dan ook geen oordeel worden gegeven over de waarde van de grond, zodat andermaal deskundigenadvies nodig is. De rechtbank acht het, gelet op het voorgaande, noodzakelijk dat dit advies niet, louter, is gegrond op op kennis en ervaring gebaseerd intuïtief inzicht, maar dat daarbij gemotiveerd acht wordt geslagen op vergelijking met de vele transacties die in de regio plaats hebben gevonden.

2.15. De rechtbank zal een nieuw onderzoek gelasten, teneinde de hiervoor bedoelde advisering te verkrijgen. De rechtbank stelt zich voor tot deskundigen te benoemen mr. H.J.M. van Mierlo te Breda, ir. C.A.G. Kea te Leimuiden en ir. H. Leonard te Dordrecht. De rechtbank zal de zaak verwijzen naar de rol van 16 februari 2011, teneinde partijen in de gelegenheid te stellen zich uit te laten over genoemde personen als te benoemen deskundigen.

2.16. In afwachting van deze aktewisseling houdt de rechtbank iedere verdere beslissing aan.

3. De beslissing

De rechtbank

3.1. verwijst de zaak naar de rol van 16 februari 2011 voor het nemen van een akte door ieder der partijen als bedoeld in 2.16,

3.2. houdt iedere verdere beslissing aan.

Dit vonnis is gewezen door mr. S. Sicking, mr. E.L. Grosheide en mr. W.S.J. Thijs en in het openbaar uitgesproken op 2 februari 2011.

ew,

[Handwritten signature]



Voor fotokopie conform
afgegeven

de griffier

[Handwritten signature]