

ECLI	ECLI:NL:RVS:2004:AO5198
Datum uitspraak	10 maart 2004
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 20 september 2001 heeft de raad van de gemeente Echteld (hierna: de raad) het verzoek van appellanten om schadevergoeding op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO), met overneming van de overwegingen en de conclusie, zoals verwoord in het advies van de schadebeoordelingscommissie gemeente Echteld (hierna: de schadebeoordelingscommissie) van 27 juli 2001, afgewezen.

Volledige tekst

200303824/1.

Datum uitspraak: 10 maart 2004

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellanten], wonend te [woonplaats] (gemeente Neder-Betuwe),

tegen de uitspraak van de rechtbank Arnhem van 8 mei 2003 in het geding tussen:

appellanten

en

de raad van de gemeente Echteld, naderhand de gemeente Kesteren en thans de gemeente Neder-Betuwe.

1. Procesverloop

Bij besluit van 20 september 2001 heeft de raad van de gemeente Echteld (hierna: de raad) het verzoek van appellanten om schadevergoeding op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO), met overneming van de overwegingen en de conclusie, zoals verwoord in het advies van de schadebeoordelingscommissie gemeente Echteld (hierna: de schadebeoordelingscommissie) van 27 juli 2001, afgewezen.

Bij besluit van 4 juli 2002 heeft de raad van de gemeente Kesteren (hierna: de raad) het daartegen door appellanten gemaakte bezwaar, met overneming van de overwegingen en de conclusie zoals verwoord in het advies van de Commissie voor de Bezwaar- en

Beroepschriften van 6 mei 2002, ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 8 mei 2003, verzonden op dezelfde dag, heeft de rechtbank Arnhem (hierna: de rechtbank) het daartegen door appellanten ingestelde beroep gegrond verklaard, de bestreden beslissing op bezwaar vernietigd en bepaald dat de rechtsgevolgen van het bestreden besluit in stand blijven. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben appellanten bij brief van 12 juni 2003, bij de Raad van State ingekomen op 16 juni 2003, hoger beroep ingesteld. De gronden zijn aangevuld bij brief van 10 juli 2003. Deze laatste brief is aangehecht.

Bij brief van 19 augustus 2003 heeft het college van burgemeester en wethouders van Neder-Betuwe van antwoord gediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 8 januari 2004, waar [appellant] in persoon, tevens [appellante] vertegenwoordigend, en de raad van de gemeente Neder-Betuwe (hierna: de raad), vertegenwoordigd door drs. P.G.F. van Gompel, gemachtigde, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 49 van de WRO, voorzover hier van belang, kent de gemeenteraad, voorzover blijkt dat een belanghebbende 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, hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.

2.2. Voor de beoordeling van een verzoek om schadevergoeding op grond van artikel 49 van de WRO dient te worden gezien 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, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

2.3. Appellanten stellen schade te ondervinden als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan "Ochten I, deelplan I", aangezien dit plan de bouw van een tandartsenpraktijk tegenover hun woning aan de [locatie] te Ochten mogelijk maakt. Niet in geschil is dat voor appellanten sprake is van een planologisch nadeliger situatie. Hetgeen partijen verdeeld houdt, is de taxatie van het bedrag aan schade en de vraag of de schade in verband met voorzienbaarheid te hunnen laste behoort te blijven.

2.4. In het primaire besluit van 20 september 2001 zijn door de raad de overwegingen en de conclusie van het advies van 27 juli 2001 van de schadebeoordelingscommissie overgenomen. In dit advies is vastgesteld dat geen sprake is van verlies van privacy en toename van verkeersoverlast, maar dat het uitzicht vanuit de woning van appellanten enigszins wordt belemmerd. Op basis van taxatie heeft de schadebeoordelingscommissie geconcludeerd dat de waarde in het economisch verkeer bij gewijzigde bestemming niet afwijkt van de voordien vastgestelde waarde.

In de beslissing op bezwaar van 4 juli 2002 zijn door de raad de overwegingen en de conclusie van het advies van de Commissie voor de Bezwaar- en Beroepschriften van de gemeente Kesteren overgenomen. In dit advies wordt geconstateerd dat niet is gebleken dat het advies van de schadebeoordelingscommissie niet op zorgvuldige wijze tot stand is

gekomen en dat de raad geen verkeerde toepassing heeft gegeven van het gestelde in artikel 49 van de WRO.

2.5. De conclusie van de rechtbank dat het onwaarschijnlijk is dat het verschil in uitzicht over onbebouwde grond en uitzicht op bebouwing op circa 30 meter afstand, in het geheel geen weerslag zou hebben op de waarde van het in geding zijnde perceel met woning, is naar het oordeel van de Afdeling juist. De rechtbank heeft op goede gronden geoordeeld dat de raad niet zonder meer de conclusie en motivering van de schadebeoordelingscommissie had mogen overnemen mede gelet op de omstandigheid dat de door appellanten geraadpleegde taxateur niet tot dezelfde uitkomst is gekomen. Met de rechtbank is de Afdeling van oordeel dat de beslissing op bezwaar van 4 juli 2002 om deze reden dient te worden vernietigd.

2.6. De rechtbank heeft voorts terecht overwogen, samengevat weergegeven en voorzover thans van belang, dat niet is gebleken van een vermindering van de privacy die leidt tot planschade en dat de te verwachten toename van verkeers- en parkeerdrukke niet dusdanig groot is dat dit tot een structurele aantasting van het woon- en leefklimaat en dus tot waardedaling van de woning leidt.

2.7. Met betrekking tot het geschilpunt of de planschade voorzienbaar was overweegt de Afdeling als volgt. De schadebeoordelingscommissie heeft in haar advies overwogen dat het verloren gaan van het vrije uitzicht voor appellanten voorzienbaar was ten tijde van de aankoop van de woning in 1971, omdat onder het oude bestemmingsplan wel toekomstige bebouwing was voorzien, maar dat slechts vanwege het ontbreken van een uitwerkingsplan geen bebouwing mogelijk was. Deze voorzienbaarheid geldt volgens de schadebeoordelingscommissie niet voor de strook grond die binnen de oude bestemming was aangewezen als "voor erf". Het feit dat het uitzicht niet wordt beperkt door woningbouw maar door een tandartsenpraktijk maakt, aldus de schadebeoordelingscommissie, voor de taxatie geen verschil.

2.8. Op de gronden waarop de tandartsenpraktijk is gevestigd, lag volgens de oude planologische situatie de bestemming "toekomstige bebouwing", welke in het betreffende plan wordt omschreven als "... een bebouwing met woningen en bijbehorende voorzieningen met een gemiddelde bebouwingsdichtheid van 25 per hectare. Bebouwing is slechts toegestaan indien deze past in een nader uitgewerkt, vastgesteld en goedgekeurd (partieel) plan". Derhalve was voorzienbaar dat op enig moment een uitwerkingsplan zou kunnen worden vastgesteld en dat deze gronden bebouwd zouden worden. Dat een dergelijk nader uitgewerkt plan nimmer is goedgekeurd en vastgesteld, doet aan deze voorzienbaarheid niet af. Dit betekent, dat voor appellanten, als redelijk denkende en handelende kopers, destijds voorzienbaar was dat het vrije uitzicht vroeg of later door bebouwing zou worden weggenomen. Dat dit uitzicht uiteindelijk niet door woningbouw en bijbehorende voorzieningen maar door een gebouw bestemd voor dienstverlening - daargelaten of dit als een bijbehorende voorziening kan worden aangemerkt - wordt weggenomen en dat de drie meter brede, voorheen als "voor erf" aangeduide strook is bebouwd, doet hieraan niet af. De rechtbank is tot ditzelfde oordeel gekomen. Eveneens terecht heeft de rechtbank overwogen dat niet behoeft te worden ingegaan op de vraag in hoeverre de voorzienbaarheid zich uitstrekt tot de door appellanten gestelde vermindering van de privacy en de toename van de verkeers- en parkeerdrukke, aangezien hierin geen gronden voor planschade worden gevonden.

Aangezien de conclusie is dat de planologische wijziging voorzienbaar was, dienen de gevolgen van deze wijziging voor rekening van appellanten blijven, zodat zij geen aanspraak kunnen maken op een schadevergoeding op grond van artikel 49 van de WRO.

2.9. Omdat na vernietiging door de rechtbank van de beslissing op bezwaar van 4 juli 2002 een nieuwe beslissing op bezwaar niet tot een ander oordeel zal kunnen leiden, heeft de rechtbank de rechtsgevolgen van de beslissing op bezwaar - houdende handhaving van de afwijzing van het verzoek om vergoeding van planschade vanwege voorzienbaarheid - terecht in stand gelaten.

2.10. Gelet op het vorenstaande is het hoger beroep ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

2.11. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. W. van den Brink, Voorzitter, en mr. Ch.W. Mouton en mr. C.H.M. van Altena, Leden, in tegenwoordigheid van mr. L. Groenendijk, ambtenaar van Staat.

w.g. Van den Brink w.g. Groenendijk
Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 10 maart 2004

164-420.