

ECLI	ECLI:NL:RVS:2005:AS2149
Datum uitspraak	12 januari 2005
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 8 oktober 1998 heeft de raad van de gemeente Zaanstad (hierna: de raad) aan appellant schadevergoeding als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) toegekend van f 67.000,00 (€ 30.403,27), te vermeerderen met de wettelijke rente over genoemd bedrag vanaf 8 januari 1997 tot de dag van betaling.

Volledige tekst

200402061/1.

Datum uitspraak: 12 januari 2005

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te Zaanstad,

tegen de uitspraak van de rechtbank Haarlem van 4 maart 2004 in het geding tussen:

appellant

en

de raad van de gemeente Zaanstad.

1. Procesverloop

Bij besluit van 8 oktober 1998 heeft de raad van de gemeente Zaanstad (hierna: de raad) aan appellant schadevergoeding als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) toegekend van f 67.000,00 (€ 30.403,27), te vermeerderen met de wettelijke rente over genoemd bedrag vanaf 8 januari 1997 tot de dag van betaling.

Bij besluit van 21 september 2000 heeft de raad het daartegen door appellant gemaakte bezwaar ongegrond verklaard

Bij uitspraak van 4 maart 2004, verzonden op dezelfde dag, heeft de rechtbank Haarlem (hierna: de rechtbank) het daartegen door appellant ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft appellant bij brief van 10 maart 2004, bij de Raad van State ingekomen op 11 maart 2004, hoger beroep ingesteld. Deze brief is aangehecht.

Bij brief van 29 maart 2004 heeft de raad van antwoord gediend.

Na afloop van het vooronderzoek is een brief ontvangen van appellant van 11 juni 2004. Deze is aan de andere partij toegezonden en aangehecht.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 19 augustus 2004, waar appellant, vertegenwoordigd door mr. drs. L.A. van Montfoort, gemachtigde, en de raad, vertegenwoordigd door mr. F. Marinus, ambtenaar der gemeente, 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 en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.

2.2. Appellant heeft in 1983 de woning [locatie] te [plaats] in eigendom verworven. Op grond van het sinds 1975 geldende bestemmingsplan "Centrum II Zaandammerweg" gold voor het gebied grenzend aan de achterzijde van het perceel van appellant hoofdzakelijk de bestemming "Agrarische doeleinden Klasse B (AB)".

2.3. Bij besluit van 23 januari 1996 is, vooruitlopend op het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan "De Rietkraag", voor dit gebied een vrijstelling krachtens artikel 19 van de WRO verleend ten behoeve van de bouw van 57 woningen. Dit besluit is op 29 augustus 1996 onherroepelijk geworden. Bij besluit van 23 mei 1996 heeft de raad het bestemmingsplan "De Rietkraag" vastgesteld.

2.4. Appellant heeft verzocht om vergoeding van planschade als gevolg van het nieuwe planologische regime. Hij stelt dat de schade verband houdt met het verlies van de vrije ligging van zijn woning, het vrije uitzicht en privacy alsmede met de drastische wijziging van zijn woonomgeving, zoals de intensivering van het woon- en leefklimaat en de toename van verkeers- en geluidhinder.

2.5. De raad heeft, in afwijking van het advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam (hierna: SAOZ), maar in overeenstemming met het terzake door Van Langhout & Wiarda Juristen te Heerenveen in samenwerking met Ingenieursbureau Oranjewoud B.V. (hierna: LWO) aan hem uitgebrachte advies van 15 juni 1998, bij besluit van 8 oktober 1998 de schade ten gevolge van het bestemmingsplan "De Rietkraag" vastgesteld en een bedrag aan planschade toegekend van f 67.000,00 (€ 30.403,27), vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 8 januari 1997. De raad heeft zich daarbij, in navolging van het advies van LWO, op het standpunt gesteld dat voor de bepaling van de hoogte van het schadebedrag moet worden uitgegaan van de maximale invulling van het bestemmingsplan "Centrum II Zaandammerweg" rekening houdend met de wijzigingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 27, onder e, van de planvoorschriften. Bij de beslissing op bezwaar heeft de raad zijn besluit van 8 oktober 1998 gehandhaafd.

2.6. De rechtbank heeft, samengevat weergegeven en voorzover thans van belang, overwogen dat de evengenoemde wijzigingsbevoegdheid slechts een rol kan spelen bij de toerekening van de schade en niet bij de vraag of wijziging van het planologische regime planologisch nadeel tot gevolg heeft. De rechtbank heeft geoordeeld dat de wijzigingsbevoegdheid voldoende bepaald is nu zij is beperkt tot een concrete bestemming

en dat derhalve voorzienbaarheid ten aanzien van bouwblokken vallend binnen de voorwaarden als gesteld in de wijzigingsbevoegdheid moet worden aangenomen. De rechtbank heeft voorts geoordeeld dat LWO de wijzigingsbevoegdheid weliswaar in haar advies, dat door de raad is gevolgd, heeft betrokken maar daarbij is uitgegaan van onjuiste uitgangspunten.

2.7. De rechtbank heeft, ter bepaling van de voor vergoeding in aanmerking komende planschade aan Hoogstate Taxateurs o/z en Rentmeesters B.V. (hierna: Hoogstate) opdracht gegeven het perceel van appellant op tweeërlei wijze te waarderen, enerzijds met en anderzijds zonder rekening te houden met de wijzigingsbevoegdheid van artikel 27, onder e, van de planvoorschriften. Aangezien de door Hoogstate getaxeerde schade waarbij de wijzigingsbevoegdheid van artikel 27, onder e, van de planvoorschriften is betrokken, niet hoger uitkwam dan de in het bestreden besluit toegekende schade, heeft de rechtbank het beroep ongegrond verklaard.

2.8. Het hoger beroep richt zich tegen de hoogte van het toegekende schadebedrag en de wijze waarop dit is bepaald. Appellant heeft aangevoerd dat de raad bij de vaststelling van het schadebedrag ten onrechte is afgeweken van het op verzoek van de raad door de SAOZ uitgebrachte advies.

2.9. Vast staat dat appellant ten gevolge van het bestemmingsplan "De Rietkraag" planschade heeft geleden. Voorts staat vast dat de wijzigingsbevoegdheid onder het oude planologische regime niet is verwezenlijkt, zodat daaraan noch in de vergelijking van bestemmingsplan "De Rietkraag" met het oude planologische regime, noch bij de beantwoording van de vraag of de planologische verslechtering voor appellant voorzienbaar was betekenis toekomt. De wijzigingsbevoegdheid kon derhalve niet van invloed zijn op de hoogte van de aan appellant toe te kennen planschadevergoeding. De rechtbank heeft dit miskend door bij haar beoordeling van het door de raad vastgestelde schadebedrag te verwijzen naar de uitspraak van de Afdeling van 1 mei 2002, in de zaak no. 200100768/1 (BR 2003, 36), omdat in die zaak – anders dan in de onderhavige – schade als gevolg van de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 van de WRO aan de orde was, alsmede door aan te sluiten bij die taxatie van Hoogstate waarbij de wijzigingsbevoegdheid als schadebepalende factor is betrokken. Gelet op de overgelegde stukken en het verhandelde ter zitting is voorts niet gebleken van feiten en omstandigheden op grond waarvan geoordeeld moet worden dat de gerealiseerde wijziging, een geheel nieuwe woonwijk met 57 woningen, ten tijde van de aankoop van zijn woning voor appellant voorzienbaar was.

2.10. De conclusie is dat het hoger beroep gegrond is en de aangevallen uitspraak moet worden vernietigd. De Afdeling zal, nu door beide partijen daarom uitdrukkelijk is verzocht, zelf in de zaak voorzien, teneinde het geschil te beslechten. De Afdeling overweegt dat de rechtbank de taxatie van Hoogstate waarbij de wijzigingsbevoegdheid buiten beschouwing was gelaten, in dit geval in beginsel had mogen volgen. De Afdeling neemt hierbij in aanmerking dat dit advies in zoverre in grote lijnen niet afwijkt van dat van de SAOZ, waarvan de raad bij zijn besluit van 8 oktober 1998 volgens appellant ten onrechte is afgeweken. Niet is gebleken dat dit advies onjuist moet worden geacht of onzorgvuldig tot stand is gekomen. Ten aanzien van de voorzienbaarheid vermeldt het advies dat niet is gebleken van omstandigheden die tot de conclusie zouden leiden dat de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van de benadeelde dient te blijven.

2.11. Gelet op het bovenstaande bepaalt de Afdeling ter finale beslechting van het onderhavige geschil, overeenkomstig de desbetreffende taxatie van Hoogstate, dat aan appellant een bedrag aan schadevergoeding zal worden toegekend van € 49.915,82

Bepaald zal worden dat de gemeente Zaanstad dit bedrag, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf 8 januari 1997 tot aan de dag van algehele voldoening aan appellant zal betalen. Wat reeds is betaald, behoort daarop in mindering te worden gebracht. Het verzoek om planschadevergoeding zal voor het overige worden afgewezen.

2.12. De raad dient op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld. Gelet op de behandeling van de zaak 200402103/1 die gelijktijdig heeft plaatsgevonden, is de Afdeling van oordeel dat waar het gaat om de beroepsmatige verlening van rechtsbijstand door een derde, sprake is van samenhangende zaken als bedoeld in artikel 3 van het Besluit proceskosten bestuursrecht.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het hoger beroep gegrond;

II. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Haarlem van 4 maart 2004, Awb 00 - 8384;

III. verklaart het bij de rechtbank ingestelde beroep gegrond;

IV. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Zaanstad van 21 september 2000;

V. veroordeelt de gemeente Zaanstad om aan appellant € 49.915,82 aan planschadevergoeding te betalen, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 8 januari 1997 tot aan de dag van algehele voldoening en te verminderen met wat aan appellant reeds is betaald ter vergoeding van deze planschade;

VI. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit;

VII. wijst af het door appellant meer of anders verzochte;

VIII. veroordeelt de raad van de gemeente Zaanstad tot vergoeding van de door appellant in verband met de behandeling van het hoger beroep en het beroep gemaakte proceskosten tot een bedrag van € 667,98, waarvan € 644,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand; het bedrag dient door de gemeente Zaanstad te worden betaald aan appellant;

IX. gelast dat de gemeente Zaanstad aan appellant het door hem voor de behandeling van het hoger beroep en het beroep betaalde griffierecht (totaal € 307,10) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. D.A.C. Slump, 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. Slump w.g. Groenendijk
Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 12 januari 2005

164-384.