

ECLI	ECLI:NL:RVS:2005:AS2150
Datum uitspraak	12 januari 2005
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 8 oktober 1998 heeft de raad van de gemeente Zaanstad (hierna: de raad) aan appellanten sub 1 schadevergoeding als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) toegekend van <i>f</i> 19.000,00 (€ 8.621,82), aan appellant sub 2 van <i>f</i> 28.000,00 (€ 12.705,85), aan appellanten sub 3 van <i>f</i> 18.000,00 (€ 8.168,04), aan appellant sub 4 van <i>f</i> 22.000,00 (€ 9.983,16) en aan appellant sub 5 van <i>f</i> 31.000,00 (€ 14.067,19), te vermeerderen met de wettelijke rente over genoemde bedragen vanaf 8 januari 1997 tot de dag van betaling.

Volledige tekst

200402103/1.

Datum uitspraak: 12 januari 2005

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

1. [appellanten sub 1],
 2. [appellant sub 2]
 3. [appellanten sub 3]
 4. [appellant sub 4]
 5. [appellant sub 5]
- allen wonend te [woonplaats],

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

appellanten

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 appellanten sub 1 schadevergoeding als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke

Ordering (WRO) toegekend van *f* 19.000,00 (€ 8.621,82), aan appellant sub 2 van *f* 28.000,00 (€ 12.705,85), aan appellanten sub 3 van *f* 18.000,00 (€ 8.168,04), aan appellant sub 4 van *f* 22.000,00 (€ 9.983,16) en aan appellant sub 5 van *f* 31.000,00 (€ 14.067,19), te vermeerderen met de wettelijke rente over genoemde bedragen vanaf 8 januari 1997 tot de dag van betaling.

Bij besluit van 18 februari 1999 heeft de raad het daartegen door appellanten gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

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

Tegen deze uitspraak hebben appellanten 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 appellanten 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 sub 2 in persoon en bijgestaan door mr. drs. L.A. van Montfoort, gemachtigde, en de overige appellanten 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. Appellanten hebben in de periode 1959 tot en met 1992 ieder een woning gekocht aan de [locatie 1] dan wel de [locatie 2] te Assendelft. Op grond van het sinds 1975 geldende bestemmingsplan "Centrum II Zaandammerweg" gold voor het gebied grenzend aan de achterzijde van de percelen van appellanten 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. Appellanten hebben verzocht om vergoeding van planschade als gevolg van het nieuwe planologische regime. Zij stellen dat de schade verband houdt met het verlies van de vrije ligging van de woningen, het vrije uitzicht en privacy alsmede met de drastische wijziging van hun 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 bedragen aan planschade toegekend van f 19.000,00 (€ 8.621,82) voor appellanten sub 1, van f 28.000,00 (€ 12.705,85) voor appellant sub 2, van f 18.000,00 (€ 8.165,04) voor appellanten sub 3, van f 22.000,00 (€ 9.983,16) voor appellant sub 4 en van f 31.000,00 (€ 14.067,19) voor appellant sub 5, 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 de schadebedragen 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 de percelen van appellanten 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 de toegekende schadebedragen en de wijze waarop deze zijn bepaald. Appellanten hebben aangevoerd dat de raad bij de vaststelling van de schadebedragen ten onrechte is afgeweken van het op zijn verzoek door de SAOZ uitgebrachte advies.

2.9. Vast staat dat appellanten ten gevolge van het bestemmingsplan "De Rietkraag" planschade hebben 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 appellanten voorzienbaar was betekenis toekomt. De wijzigingsbevoegdheid kon derhalve niet van invloed zijn op de hoogte van de aan appellanten 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 hun woningen voor appellanten 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 alle 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 appellanten 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 benadeelden 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 bedragen aan schadevergoeding zullen worden toegekend van € 13.613,41 voor appellanten sub 1, van € 24.957,91 voor appellant sub 2, van € 13.613,41 voor appellanten sub 3, van € 15.882,31 voor appellant sub 4 en van € 20.420,11 voor appellant sub 5.

Bepaald zal worden dat de gemeente Zaanstad deze bedragen, te vermeerderen met de wettelijke rente daarover vanaf 8 januari 1997 tot aan de dag van algehele voldoening aan appellanten zal betalen. Wat reeds is betaald, behoort daarop in mindering te worden gebracht. De verzoeken om planschadevergoeding zullen 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 200402061/1 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 99 - 2061;

III. verklaart het bij de rechtbank ingestelde beroep gegrond;

IV. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Zaanstad van 18 februari 1999;

V. veroordeelt de gemeente Zaanstad om aan appellanten sub 1 € 13.613,41 aan planschadevergoeding te betalen, aan appellant sub 2 € 24.957,91, aan appellanten sub 3 € 13.613,41, aan appellant sub 4 € 15.882,31 en aan appellant sub 5 € 20.420,11, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 8 januari 1997 tot aan de dag van algehele voldoening en te verminderen met wat aan appellanten 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 appellanten meer of anders verzochte;

VIII. veroordeelt de raad van de gemeente Zaanstad tot vergoeding van de door appellanten in verband met de behandeling van het hoger beroep en het beroep gemaakte proceskosten tot een bedrag van € 702,86, waarvan € 644,00 is toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand; het bedrag dient door gemeente Zaanstad te worden betaald aan appellanten;

IX. gelast dat gemeente Zaanstad aan appellanten het door hen 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.