

ECLI	ECLI:NL:RVS:2007:BA0103
Datum uitspraak	7 maart 2007
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 21 oktober 2004 heeft appellant (hierna: de gemeenteraad) een verzoek van [wederpartij] om vergoeding van planschade afgewezen.

Volledige tekst

200603859/1.

Datum uitspraak: 7 maart 2007

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

de raad van de gemeente Schinnen,
appellant,

tegen de uitspraak in zaak no. AWB 05/874 van de rechtbank Maastricht van 11 april 2006 in het geding tussen:

[wederpartij]

en

appellant.

1. Procesverloop

Bij besluit van 21 oktober 2004 heeft appellant (hierna: de gemeenteraad) een verzoek van [wederpartij] om vergoeding van planschade afgewezen.

Bij besluit van 31 maart 2005 heeft de gemeenteraad het daartegen door [wederpartij] gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 11 april 2006, verzonden op die dag, heeft de rechtbank Maastricht (hierna: de rechtbank) het daartegen door [wederpartij] ingestelde beroep gegrond verklaard, dat besluit vernietigd en aan de gemeenteraad opgedragen een nieuw besluit op het gemaakte bezwaar te nemen. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft de gemeenteraad bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 23 mei 2006, hoger beroep ingesteld. Deze brief is aangehecht.

Bij brief van 25 augustus 2006 heeft [wederpartij] van antwoord gediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 5 januari 2007, waar de gemeenteraad, vertegenwoordigd door mr. B.H.J.M. Weijenberg-Habets, ambtenaar in dienst van de

gemeente, is verschenen.

2. Overwegingen

2.1. [wederpartij], eigenaar van een half vrijstaand woonhuis aan de [locatie] te [locatie] (hierna: de woning), heeft verzocht om vergoeding van de schade, bij hem opgekomen ten gevolge van het besluit van 18 december 2000, waarbij krachtens artikel 19 van de WRO (hierna: de vrijstelling) vrijstelling is verleend ten behoeve van het oprichten van een appartementencomplex op de hoek Altaarstraat-Romenkamp met een nokhoogte van 10 meter, een goothoogte van 8,40 meter, een lengte van circa 55 meter en een diepte van circa 17 meter (hierna: het appartementencomplex). Hij stelt dat de waarde van de woning is verminderd door de mogelijkheid dat het appartementencomplex wordt opgericht met de daarmee gepaard gaande aantasting van het uitzicht, de privacy, de leefomgeving en de situering.

2.2. Ter plaatse vigeerde het bestemmingsplan 'Oirsbeek'. De grond, gelegen in het oosten van de hoek Altaarstraat-Romenkamp, had de bestemming "Horecadoeleinden". Direct ten zuiden van deze grond ligt een strook van 15 bij 7 meter, waarop de gemengde bestemmingen "Woondoeleinden", "Horeca" en "Detailhandel" lagen. Daarnaast had een klein gedeelte van de grond de bestemming "Erf". De grond, gelegen in het westen van de hoek Altaarstraat-Romenkamp, had de bestemming "Verkeersdoeleinden". Het meest westelijk gelegen deel had de bestemming "Woondoeleinden".

2.3. De gemeenteraad heeft het verzoek ter advisering voorgelegd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: de SAOZ). Deze heeft hem op 10 december 2003 geadviseerd dat de aspecten zicht, situeringwaarde en leefomgeving door de bouw van de appartementen niet in verdergaande mate worden aangetast, dan voor de vrijstelling mogelijk was, maar dat de privacy van [wederpartij], met name gezien vanuit het westelijk deel van het appartementencomplex, ten gevolge van de vrijstelling wel in verdergaande mate kan worden aangetast. Gelet hierop heeft de vrijstelling volgens het advies, wat betreft het aspect privacy, geleid tot een nadeliger positie voor [wederpartij], waaruit op de voet van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor vergoeding vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid. De SAOZ heeft de voor vergoeding in aanmerking komende waardevermindering van de woning op € 7.000,- getaxeerd.

De gemeenteraad heeft vervolgens aan Gloudemans Taxatie- en adviesbureau (hierna: Gloudemans) een zogenoemde second opinion gevraagd.

Gloudemans heeft de gemeenteraad op 26 juli 2004 geadviseerd dat [wederpartij] door de mogelijkheid van oprichting van het appartementscomplex in een planologisch nadeliger situatie komt te verkeren doordat de bouwmassa ter plaatse van de bestemming "Erf" toeneemt en door de inkijk/privacyaantasting ter plaatse van de bestemming "Erf" en in mindere mate ter plaatse van de bestemming "Verkeersdoeleinden". De mogelijkheid van de oprichting van de appartementen leidt volgens het advies echter tot een verbetering van de situeringswaarde en de leefomgeving. Samenvattend adviseert Gloudemans dat de afweging omtrent de schadefactoren tot een vrijwel gelijklopende conclusie leidt, als waartoe de SAOZ is gekomen.

Aan het besluit van 21 oktober 2004 heeft de gemeenteraad ten grondslag gelegd dat - samengevat - door de wijziging van het planologische regime geen verslechtering ten aanzien van de inkijk/privacy optreedt en geen planschade ontstaat. Zou toch enig nadeel ontstaan, dan is volgens hem niettemin per saldo geen sprake van planschade, aangezien het voordeel van wijziging van de bestemming, de mogelijke oprichting van appartementen in plaats van

de mogelijke realisering van een discotheek, verrekend dient te worden met dit nadeel.

2.4. De gemeenteraad klaagt dat de rechtbank ten aanzien van de privacyinbreuk heeft miskend dat hij wél op de percelen met de bestemmingen "Erf" en "Verkeersdoeleinden" is ingegaan en daarbij het standpunt heeft ingenomen dat de aantasting van de privacy als gevolg van hetgeen mogelijk was op de grond met de "gemengde bestemming" al van dien aard was, dat de ervoor gelegen gronden met de bestemmingen "Erf" en "Verkeersdoeleinden" daar geen wezenlijke invloed meer op hebben.

Ten aanzien van de voordeeltorekening betoogt de gemeenteraad dat de rechtbank heeft miskend dat in de besluiten is uiteengezet dat op dit punt van de adviezen van de deskundigen is afgeweken, omdat de SAOZ aan de nadelen van een discotheek onvoldoende betekenis heeft gehecht en in het advies van Gloudemans niet is onderkend dat het aspect privacyaantasting in het niet valt bij de effecten van de direct daarachter gelegen horecabestemming.

2.4.1. Het staat een bestuursorgaan vrij om van het advies van een door hem geraadpleegde deskundige af te wijken. Zulks dient echter, al dan niet op basis van een nader deskundigenadvies, deugdelijk gemotiveerd te worden. De rechtbank heeft met juistheid overwogen dat aan die eis in dit geval niet is voldaan. De gronden met bestemmingen "Erf" en "Verkeersdoeleinden" zijn direct tegenover de tuin en schuin tegenover de woning van [wederpartij] gelegen. Op deze gronden was bebouwing van veel geringere omvang mogelijk, dan de thans voorziene appartementen, van waaruit recht in de tuin van [wederpartij] kan worden gekeken. De beide adviseurs hebben hierop terecht de nadruk gelegd. De gemeenteraad heeft niet draagkrachtig gemotiveerd, waarom bij de beoordeling van de oude planologische situatie niet van invloed was, wat op de gronden met de bestemmingen "Erf" en "Verkeersdoeleinden" planologisch mogelijk was. Het standpunt dat hij inneemt over voordeeltorekening is ook gestoeld op een van dat van de deskundigen afwijkend oordeel over privacy-inbreuk. Ook voor dit oordeel ontbreekt en draagkrachtige motivering.

2.5. De slotsom is dat de rechtbank het besluit van 31 maart 2005 terecht heeft vernietigd en de gemeenteraad met inachtneming van wat de rechtbank daartoe heeft overwogen en hetgeen in deze uitspraak is overwogen een nieuw besluit op het door [wederpartij] gemaakte bezwaar dient te nemen. Indien hij het bezwaar opnieuw ongegrond verklaart en de afwijzing handhaaft, dient hij op draagkrachtige wijze te motiveren, waarom van de deskundigenadviezen wordt afgeweken en dient hij ermee rekening te houden dat de deskundigen het voordeel van de wijziging van de horecabestemming al in de hoogte van de volgens hen te verlenen schadevergoeding hebben betrokken.

2.6. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

2.7. 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. R.W.L. Loeb, Voorzitter, en mr. B.J. van Ettekov en mr. A.W.M. Bijloos, Leden, in tegenwoordigheid van mr. E.M. Ouwehand, ambtenaar van Staat.

w.g. Loeb w.g. Ouwehand

Voorzitter ambtenaar van Staat
Uitgesproken in het openbaar op 7 maart 2007

224