

ECLI	ECLI:NL:RVS:2006:AY4256
Datum uitspraak	19 juli 2006
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 20 juni 2002 heeft de raad van de gemeente Doetinchem (hierna: de raad) een verzoek van appellant om vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO), afgewezen.

Volledige tekst

200509976/1.

Datum uitspraak: 19 juli 2006

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te [woonplaats],

tegen de uitspraak in zaken nos. 05/481, 05/482, 05/483 en 05/484 van de rechtbank Zutphen van 26 oktober 2005 in het geding tussen:

appellant

en

de raad van de gemeente Doetinchem.

1. Procesverloop

Bij besluit van 20 juni 2002 heeft de raad van de gemeente Doetinchem (hierna: de raad) een verzoek van appellant om vergoeding van planschade, als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO), afgewezen.

Bij besluit van 10 oktober 2002 heeft de raad het daartegen door appellant gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 1 maart 2004 heeft de rechtbank Zutphen (hierna: de rechtbank), voor zover thans van belang, het daartegen door appellant ingestelde beroep gegrond verklaard, de bestreden beslissing op bezwaar vernietigd en de raad opgedragen opnieuw op het bezwaarschrift van appellant te beslissen.

Bij besluit van 17 februari 2005 heeft de raad het tegen het besluit van 20 juni 2002 door appellant gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 26 oktober 2005, verzonden op dezelfde dag, heeft de rechtbank, voor zover

thans van belang, het daartegen door appellant ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft appellant bij brief van 4 december 2005, bij de Raad van State ingekomen op 6 december 2005, hoger beroep ingesteld. Deze brief is aangehecht.

Bij brief van 17 januari 2006 heeft de raad van antwoord gediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 28 juni 2006, waar de raad, vertegenwoordigd door L.C. de Coninck, ambtenaar bij de gemeente, is verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Voor zover appellant betoogt dat hij de mogelijkheid had moeten krijgen tegen het besluit van 17 februari 2005 bezwaar te maken, faalt dit betoog. Dit besluit is de nieuwe beslissing op het door appellant tegen het primaire besluit van 20 juni 2002 gemaakte bezwaar, genomen na vernietiging van het besluit van 10 oktober 2002, waartegen ingevolge artikel 8:1, eerste lid, gelezen in samenhang met artikel 7:1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Algemene wet bestuursrecht beroep openstond.

2.2. Ingevolge artikel 49 van de WRO, zoals dit luidde ten tijde hier van belang en voor zover thans van belang, kent de gemeenteraad, voor zover 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.

2.3. Appellant is eigenaar van de woning aan de [locatie] en heeft verzocht om vergoeding van schade door vermindering van privacy, beperking van zicht en aantasting van zijn woongenot als gevolg van het bestemmingsplan "De Veentjes 1978, zesde wijziging". Dat bestemmingsplan maakt mogelijk dat de bouwgrans van de ten noordoosten van zijn perceel gelegen bestemming "Bebouwing met showrooms, kantoren met bovenwoningen (SZBa)" met vier meter in westelijke richting wordt vergroot. Op deze gronden mag onder dat bestemmingsplan worden gebouwd een gebouw over een lengte van 44 meter (voorheen 40 meter) met een goothoogte van 11 meter. Op de desbetreffende gronden is een appartementengebouw gerealiseerd, genoemd "Atrium 2000".

2.4. De raad heeft in het besluit van 17 februari 2005 het bezwaar ongegrond verklaard onder verwijzing naar het advies van de Commissie voor bezwaar, waarin wordt verwezen naar het advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: de SAOZ) van augustus 2004. De SAOZ heeft aangegeven dat onder het voorheen geldende bestemmingsplan "De Veentjes 1978" een massieve bebouwing met een maximale goothoogte van 11 meter mocht worden opgericht, over een lengte van 40 meter en op een afstand van circa 7 meter ter noordoosten van de achterperceelgrens van appellant. Gelet op deze ruime bebouwings- en gebruiksmogelijkheden is volgens de SAOZ de ruimtelijke invloed van het vergroten van de bouwgrans met vier meter in westelijke richting op de directe omgeving vrijwel te verwaarlozen. Een lengte verschil van vier meter heeft volgens de SAOZ geen merkbaar nadelige invloed op het uitzicht en de privacy en evenmin is, gelet op de situering van de bebouwing en de vroegere bebouwingsmogelijkheden, sprake van een negatieve invloed op de inval van zonlicht in de tuin en woning. Hierbij is door de SAOZ in aanmerking genomen dat onder het bestemmingsplan "De Veentjes 1978, vijfde wijziging" aan de achterzijde van de buurpercelen Lampongstraat 36, 38 en 42 vrijstaande bijgebouwen mogen worden opgericht met een goothoogte van 2,5 meter, welke reeds in enige, doch zekere mate een

afschermende werking vormen. Ten aanzien van de privacy kon appellant reeds te maken krijgen met permanente inkijk vanuit appartementen op de tweede tot en met vijfde bouwlaag. Van een planologisch nadeliger situatie voor appellant is dan ook geen sprake, aldus de SAOZ.

De rechtbank heeft het tegen het besluit van 17 februari 2005 ingestelde beroep van appellant ongegrond verklaard.

2.5. Vooropgesteld wordt dat, zoals de rechtbank terecht heeft aangenomen, de SAOZ is te beschouwen als deskundige op het gebied van planschade en dat de raad in beginsel op het SAOZ-advies mocht afgaan. Dit is slechts anders indien zou moeten worden geoordeeld dat het SAOZ-advies onzorgvuldig tot stand is gekomen of dat daaraan anderszins ernstige gebreken kleven.

2.6. Volgens appellant heeft de rechtbank ten onrechte overwogen dat de bijgebouwen in de achtertuinen afschermende werking hebben en voert daartoe aan dat deze pas zijn opgericht na de planologische wijziging en nadat in het "Atrium 2000" mensen zijn komen wonen.

2.6.1. Dit betoog slaagt niet. Voor de beoordeling van een verzoek om schadevergoeding op grond van artikel 49 van de WRO dient te worden bezien 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 dient de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel te worden vergeleken met het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van het voordien geldende regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

Zoals de SAOZ heeft uiteengezet, is ten aanzien van het perceel van appellant en de percelen aan de Lampongstraat 36, 38 en 42 het bestemmingsplan "De Veentjes 1978, vijfde wijziging" van kracht en mag onder dat bestemmingsplan bij elke woonhuis op het achterperceel ten hoogste een garage of carport en/of schuur worden gebouwd met een goothoogte van 2,5 meter. In dat bestemmingsplan is de bouwhoogte niet bepaald. De rechtbank heeft terecht overwogen dat de SAOZ bij planvergelijking met recht is uitgegaan van de maximale bebouwingsmogelijkheden. De conclusie van de SAOZ dat de bijgebouwen in zekere mate een afschermende werking hebben, wordt dan ook gedragen door de daaraan ten grondslag gelegde motivering.

2.7. Met de rechtbank is de Afdeling voorts van oordeel dat het op verzoek van appellant opgestelde taxatierapport van RaboMakelaardij "Oost-Gelderland B.V." niet meebrengt dat de raad niet op het advies van de SAOZ mocht afgaan. Dit rapport kan daaraan geen afbreuk doen reeds omdat hieruit - anders dan uit het advies van de SAOZ - niet blijkt dat het is gebaseerd op een vergelijking tussen hetgeen maximaal mogelijk was onder het oude planologische regime en hetgeen maximaal mogelijk is onder het nieuwe planologische regime.

Evenmin leidt de omstandigheid dat de raad de overeenkomst tussen bouwbedrijf "Klaassen Vastgoedontwikkeling B.V." en de bewoners Lampongstraat 36, 38, 40, 42, 44 en 46 aan de SAOZ in het geding heeft gebracht tot dat oordeel. De SAOZ is in haar advies immers niet toegekomen aan de beantwoording van de vraag of, indien sprake is van een planologisch nadeliger situatie voor appellant, vergoeding van de schade voldoende anderszins is verzekerd en welke betekenis in dat verband aan genoemde overeenkomst moet worden gehecht.

De rechtbank heeft terecht overwogen dat de raad van de juistheid van het advies van de SAOZ heeft mogen afgaan.

2.8. Dat de rechtbank in de uitspraak van 1 maart 2004 de eerdere beslissing op bezwaar van 14 oktober 2002 heeft vernietigd, betekent niet dat de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat geen sprake is van een planologisch nadeliger situatie. In deze uitspraak heeft de rechtbank het besluit van 14 oktober 2002 vernietigd en daartoe overwogen dat het bestemmingsplan "De Veentjes 1978, zesde wijziging" voor de toepassing van artikel 49 van de WRO gelijk dient te worden gesteld met een herziening van een bestemmingsplan en de raad zich ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat dit bestemmingsplan niet kan worden aangemerkt als de oorzaak van de beweerdelijk geleden schade. Hetgeen in deze uitspraak overigens is overwogen, is ten overvloede en niet dragend voor de beslissing en daarom in dit geding niet van betekenis.

2.9. Voor zover appellant stelt schade te lijden doordat de goothoogte van het gebouw "Atrium 2000" de voorgeschreven goothoogte van 11 meter heeft overschreden, is de gestelde schade het gevolg van met de voorschriften van het bestemmingsplan "De Veentjes 1978, zesde wijziging" strijdige bebouwing en niet toe te rekenen aan dat bestemmingsplan.

2.10. Het hoger beroep is 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. D.A.C. Slump, Voorzitter, en mr. W.D.M. van Diepenbeek en mr. C.H.M. van Altena, Leden, in tegenwoordigheid van mr. B.F.C. van Rheenen, ambtenaar van Staat.

w.g. Slump w.g. Van Rheenen
Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 19 juli 2006

385.