

ECLI	ECLI:NL:RVS:2006:AZ5205
Datum uitspraak	27 december 2006
Inhoudsindicatie	Bij besluiten van 18 september 2003 heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: de gemeenteraad) appellanten vergoeding van planschade toegekend.

Volledige tekst

200601108/1.

Datum uitspraak: 27 december 2006

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant sub 1],
[appellant sub 2],
[appellant sub 3] en
[appellant sub 4], allen wonend te [woonplaats],

tegen de uitspraak in zaak no. AWB 05/918 van de rechtbank Arnhem van 19 januari 2006 in het geding tussen:

appellanten en anderen

en

de raad van de gemeente Arnhem.

1. Procesverloop

Bij besluiten van 18 september 2003 heeft de raad van de gemeente Arnhem (hierna: de gemeenteraad) appellanten vergoeding van planschade toegekend.

Bij besluit van 15 maart 2005 heeft de gemeenteraad, voor zover thans van belang, het daartegen door appellanten gemaakte bezwaar, zulks in afwijking van het desbetreffende advies van de commissie voor de beroep- en bezwaarschriften ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 19 januari 2006, verzonden op die dag, heeft de rechtbank Arnhem (hierna: de rechtbank), voor zover thans van belang, het daartegen door appellanten ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben appellanten bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 9 februari 2006, hoger beroep ingesteld. De gronden van het beroep zijn aangevuld bij brief van 6 maart 2006. Deze brieven zijn aangehecht.

Bij brief van 7 april 2006 heeft de gemeenteraad van antwoord gediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 16 november 2006, waar appellanten, vertegenwoordigd door mr. E.F.G.M. [appellant sub 4], bijgestaan door voornoemde [appellant sub 2], en de gemeenteraad, vertegenwoordigd door mr. drs. M. Bekamp, mr. ir. H. ter Maat en R. Slippens, allen ambtenaar in dienst van de gemeente, bijgestaan door mr. ir. P.F. Schreiber, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. [appellant sub 1] is eigenaar van een woning op het perceel, plaatselijk bekend [locatie sub 1] te [plaats]. [appellant sub 2] is eigenaar van een woning op het perceel aan de [locatie sub 2] te [plaats]. [appellant sub 3] is eigenaar van een woning op het perceel aan de [locatie sub 3] te [plaats]. [appellant sub 4] is eigenaar van een woning op het perceel [locatie sub 4] te [plaats].

2.2. Niet in geschil is dat appellanten schade hebben geleden, doordat de waarde van hun woningen ten gevolge van de bij besluit van 12 juli 2001 krachtens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het verbouwen en gedeeltelijk ondergronds uitbreiden van de [molen] aan de [locatie] te [plaats] tot watermuseum verleende vrijstelling is verminderd. Uit de tekeningen bij de bouwvergunning, waarop de verleende vrijstelling ziet, valt af te leiden dat daar het realiseren van een gebouw met een oppervlakte van ruim 4280 m² mogelijk is geworden. Het gebouw is voorzien tussen het bestaande gebouw van de [molen] en de [locatie]. Verreweg het grootste gedeelte van het gebouw wordt ondergronds gerealiseerd. Bovengronds zijn uitsluitend toegangsconstructies, alsmede licht- en luchtinlaten met een hoogte van 1 meter, toegestaan. Deze bovengrondse objecten zullen op circa 50 m vanaf de [locatie] worden gesitueerd. De afstand vanaf de voorgevels van de woningen van appellanten bedraagt ongeveer 75 meter.

2.3. Naar aanleiding van de verzoeken van onder anderen appellanten heeft de gemeenteraad advies ingewonnen van de schadebeoordelingscommissie van de gemeente (hierna: de schadebeoordelingscommissie). Deze heeft de waardevermindering van de woning van [appellant sub 1] getaxeerd op € 24.957,91, die van de woning van [appellant sub 2] op € 40.840,22, van de woning van [appellant sub 3] op € 40.840,22 en van de woning van [appellant sub 4] op € 49.915,82. De gemeenteraad heeft vervolgens de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: SAOZ) om nader advies gevraagd. Deze heeft de waardevermindering van de woning van [appellant sub 1] getaxeerd op € 17.000, die van de woning van [appellant sub 2] op € 25.000, van de woning van [appellant sub 3] op € 22.500 en van de woning van [appellant sub 4] op € 32.500. In het besluit van 18 september 2003 heeft de gemeenteraad het laatste advies gevolgd.

2.4. Appellanten klagen dat de rechtbank heeft miskend dat het advies van de schadebeoordelingscommissie deugdelijk is en als uitgangspunt had te dienen voor het vaststellen van de hoogte van de schadevergoeding, omdat geen aanleiding bestond om nader advies te vragen en dat dan ook achterwege had dienen te blijven. Als wel grond bestond om nader advies te vragen, heeft zij volgens hen miskend dat het SAOZ-advies niet mocht worden gevolgd, omdat uit het grote verschil tussen de bedragen die door de schadebeoordelingscommissie zijn begroot en de bedragen die door de door de SAOZ ingeschakelde makelaar zijn begroot valt af te leiden dat de taxatie van laatstbedoelde ondeugdelijk is

2.5. Dit betoog faalt. De rechtbank heeft met juistheid overwogen dat de gemeenteraad in

zijn bezwaren tegen het advies van de schadebeoordelingscommissie, in bijzonder tegen het door haar gehanteerde uitgangspunt dat sprake was van uitzichtschade als gevolg van de bouw van het museum, aanleiding heeft mogen zien om nader advies in te winnen. Verder heeft zij met juistheid overwogen dat de gemeenteraad zijn besluit op het SAOZ-advies mocht baseren, omdat deze terecht geen uitzichtschade van betekenis ten gevolge van de vestiging van het watermuseum heeft aangenomen. De bovengronds aanwezige delen van het museum zijn zodanig beperkt van omvang, dat deze niet in betekenende mate afwijken van hetgeen op basis van het voorheen bestaande planologische regime, al dan niet vergunningvrij, was toegelaten, zoals de aanwezige hekken en de toen ter plaatse gesitueerde kinderspeelplaats. De SAOZ heeft haar zienswijze over de planologische situatie gegeven, zonder dat zij op de hoogte was van de concrete twijfel van de gemeenteraad omtrent de door de schadebeoordelingscommissie aanwezige geachte uitzichtschade. Ook het betoog dat de rechtbank heeft miskend dat de taxatie door de SAOZ niet zorgvuldig is geweest, faalt. Het verschil tussen de bedragen die door de schadebeoordelingscommissie zijn begroot en de bedragen die door de door de SAOZ ingeschakelde makelaar zijn begroot, biedt op zichzelf geen grond voor het oordeel dat de taxatie door de SAOZ niet zorgvuldig is. De verschillen tussen de onderscheidenlijke rapporten kunnen worden verklaard door het niet aannemen van uitzichtschade.

2.6. Het hoger beroep van appellanten 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. W. van den Brink en mr. W.D.M. van Diepenbeek, 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 27 december 2006