

# ECLI:NL:RBDHA:2016:14868

|                      |                                                    |
|----------------------|----------------------------------------------------|
| Instantie            | Rechtbank Den Haag                                 |
| Datum uitspraak      | 06-12-2016                                         |
| Datum publicatie     | 20-12-2016                                         |
| Zaaknummer           | SGR 16/1694                                        |
| Rechtsgebieden       | Omgevingsrecht                                     |
| Bijzondere kenmerken | Eerste aanleg - meervoudig                         |
| Inhoudsindicatie     | Verzoek om planschade afgewezen. Beroep ongegrond. |
| Vindplaatsen         | Rechtspraak.nl<br>AR 2016/4005                     |

## Uitspraak

### RECHTBANK DEN HAAG

Bestuursrecht

zaaknummer: SGR 16/1694

#### **uitspraak van de meervoudige kamer van 6 december 2016 in de zaak tussen**

**[eiser] , te [woonplaats] , eiser**

(gemachtigde: mr. A. Post),

en

**het college van burgemeester en wethouders van Gouda, verweerder**

(gemachtigde: mr. A. Steenbergen).

Als derde-partij heeft aan het geding meegenomen: **Woonpartners Midden-Holland**, te  
[vestigingsplaats]

(gemachtigde: mr. I.J.M.I. Souren).

### **Procesverloop**

Bij besluit van 18 mei 2015 (het primaire besluit) heeft verweerder het verzoek van eiser om een tegemoetkoming in planschade afgewezen.

Bij besluit van 25 januari 2016 (het bestreden besluit) heeft verweerder het bezwaar van eiser gedeeltelijk gegrond verklaard en het primaire besluit onder wijziging van de motivering gehandhaafd.

Eiser heeft tegen het bestreden besluit beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 27 oktober 2016.

Eiser is verschenen, bijgestaan door zijn gemachtigde. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde. De derde-partij is, met voorafgaand bericht, niet verschenen.

## **Overwegingen**

1.1 Eiser is sinds 1981 eigenaar van de woning aan de [adres 1] (de woning). Bij besluit van 22 december 2009 (de eerste planologische wijziging) heeft verweerder aan derde-partij met toepassing van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een vrijstelling en bouwvergunning eerste fase verleend van het destijds ter plaatse geldende bestemmingsplan "Vreewijk-Oosterwei-Oud Goverwelle 1995" voor het bouwen van een multifunctionele accommodatie en zestien appartementen op het perceel aan het [adres 2] (de nieuwbouw). De gemeente Gouda heeft met de derde-partij een planschadeverhaalovereenkomst gesloten. Bij besluit van 25 mei 2011 (de tweede planologische wijziging) heeft de gemeenteraad van Gouda het bestemmingsplan "Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost" vastgesteld. Als gevolg daarvan zijn de gronden ter plaatse van de nieuwbouw bestemd als "maatschappelijk".

1.2 Eiser heeft op 2 juli 2014 een aanvraag ingediend om een tegemoetkoming in planschade als gevolg van de eerste en tweede planologische wijzigingen omdat de waarde van zijn woning als gevolg daarvan zou zijn gedaald.

1.3 Verweerder heeft eisers aanvraag ter advisering voorgelegd aan AnteaGroup (AG). AG heeft op 6 januari 2015 een conceptadvies uitgebracht waarin wordt geconcludeerd dat de schade als gevolg van de eerste planologische wijziging 12.000,- bedraagt, waarvan een bedrag van 6.200,- voor vergoeding in aanmerking komt. Verweerder heeft bij emailbericht van 4 februari 2015 gereageerd op dit advies. AG heeft op 16 maart 2015 een definitief advies uitgebracht. Daarin wordt geconcludeerd dat de schade als gevolg van de eerste planologische wijziging niet voor vergoeding in aanmerking komt, omdat de waardedaling geheel tot het normaal maatschappelijk risico gerekend dient te worden. De tweede planologische wijziging heeft volgens AG niet tot schade geleid.

2.1 Verweerder heeft bij het primaire besluit ingestemd met het advies van AG en eisers verzoek om een tegemoetkoming in planschade afgewezen. Eiser heeft daartegen bezwaar gemaakt en een contra-expertise van Langhout & Wiarda (LW) van 16 juli 2015 overgelegd. Daarin wordt geconcludeerd dat de schade als gevolg van de eerste planologische wijziging 25.000,- bedraagt, waarvan 19.200,- voor vergoeding in aanmerking komt. De schade als gevolg van de tweede planologische wijziging bedraagt 10.000,- waarvan 4.800,- voor vergoeding in aanmerking komt.

2.2

AG heeft op 5 oktober 2015 gereageerd op de contra-expertise. AG is van mening dat anders dan in haar advies van 16 maart 2015 is opgenomen sprake is van een verslechterde planologische situatie als gevolg van de tweede planologische wijziging. De schade wordt getaxeerd op 5.000,-. Omdat dit lager is dan het drempelbedrag van 2% van de waarde van de woning, komt eiser alsnog niet voor een tegemoetkoming in planschade in aanmerking, aldus AG.

2.3 Bij het bestreden besluit heeft verweerder onder verwijzing naar het advies van de Bezwaarschriftencommissie Gouda van 19 januari 2016 zich op het standpunt gesteld dat eiser terecht heeft aangevoerd dat de tweede planologische wijziging tot een planologisch nadeliger situatie heeft geleid, maar dat de schade als gevolg daarvan niet voor vergoeding in aanmerking komt. Eisers bezwaren gericht tegen de vaststelling van het normaal maatschappelijk risico bij de eerste planologische wijziging en de taxatie van de waardedaling zijn echter ongegrond. Verweerder heeft het primaire besluit daarom gehandhaafd.

3. Eiser betoogt dat de schade niet binnen het normaal maatschappelijk risico valt en dat de schade op een te laag bedrag is getaxeerd. Ter onderbouwing daarvan heeft hij een aanvullende contra-expertise van LW van 16 maart 2016 ingebracht.

4.1 Ingevolge artikel 6.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

4.2 Ingevolge artikel 6.2, eerste lid, van de Wro blijft binnen het normale maatschappelijke risico vallende schade voor rekening van de aanvrager.

Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder b, van dit artikel, blijft van schade in de vorm van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak in ieder geval voor rekening van de aanvrager: een gedeelte gelijk aan 2% van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade.

5. De rechtbank stelt vast dat het vrijstellingsbesluit op 23 december 2009 in werking is getreden. Dat betekent dat deze datum (de peildatum) bij het maken van een vergelijking tussen de oorspronkelijke situatie en de eerste planologische wijziging als uitgangspunt moet worden genomen. Het bestemmingsplan "Kadebuurt, Kort Haarlem, Gouda Oost" is op 4 augustus 2011 in werking getreden. Bij de vergelijking van de planologische situatie als gevolg van het vrijstellingsbesluit met deze tweede planologische wijziging, zal deze datum als uitgangspunt worden genomen.

#### *De eerste planologische wijziging*

6.1 AG concludeert in het advies van 16 maart 2015 dat de schade als gevolg van de eerste planologische wijziging geheel binnen het normaal maatschappelijk risico valt. Volgens de Stadsvisie 2010, de structuurvisie Gouda Oost en het Masterplan centrum Gouda Oost wil de gemeente Gouda het voorzieningenniveau verbeteren en op wijkniveau uitbouwen. De nieuwbouw past dus op zichzelf binnen het ruimtelijke en planologische beleid van de gemeente. Dit kan anders zijn voor zover de nieuwbouw zich uitstrekt over de voorheen bestaande groenstrook die zich voor de woning van eiser bevond. In dit geval past bebouwing van de groenstrook echter binnen de kaders van het ruimtelijk beleid. Een bestaande open ruimte in de wijk is een logische locatie om de beoogde uitbreiding van voorzieningen te realiseren. Daarnaast was in de groenstrook in het verleden een school aanwezig, zodat het in de lijn der verwachtingen lag dat ter plaatste opnieuw een maatschappelijke voorziening zou worden gerealiseerd. Omdat ook voorheen bebouwing tegenover de woning aanwezig was, zijn de stedenbouwkundige structuur en het woonklimaat niet in betekenende mate aangetast als gevolg van de eerste planologische wijziging. De nieuwbouw lag dus in de lijn der verwachtingen, aldus AG. Verweerder heeft ter zitting nader toegelicht dat de drempel van het normaal maatschappelijk risico op

4,14 % is vastgesteld.

6.2 Eiser betoogt onder verwijzing naar de contra-expertises van LW van 16 juli 2015 en 16 maart 2016 dat de schade als gevolg van de eerste planologische wijziging niet binnen het normaal maatschappelijk risico valt. Het lag niet in de lijn der verwachtingen dat de groenstrook voor zijn woning zou worden opgeofferd voor een omvangrijk appartementengebouw. Groenvoorzieningen hebben immers een wezenlijke functie binnen de stad omdat zij de leefbaarheid vergroten. De voormalige groenstrook was dus niet voor niets als zodanig bestemd. Voorts past het volbouwen van de groenvoorziening niet binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid omdat daarin is bepaald dat de totale oppervlakte groen in de stad in beginsel gelijk dient te blijven. Volgens het beleid zou de groenstrook dan ook moeten zijn gehandhaafd. Dat in het verleden een school op de groenstrook was geplaatst, is niet relevant. De school is namelijk in 1996 wegbestemd en vervangen door de groenstrook. Bovendien was de school op een grotere afstand van de woning geplaatst dan de nieuwbouw, aldus eiser.

7. De vraag of schade als gevolg van een planologische ontwikkeling tot het normaal maatschappelijk risico behoort, moet worden beantwoord met inachtneming van alle van belang zijnde omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

De vaststelling van de omvang van het normaal maatschappelijk risico is in de eerste plaats aan het bestuursorgaan, dat daarbij beoordelingsruimte toekomt. Het bestuursorgaan dient deze vaststelling naar behoren te motiveren. In beginsel draagt het bestuursorgaan de bewijslast van de feiten op grond waarvan geoordeeld wordt dat de schade redelijkerwijs, geheel of gedeeltelijk, voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. De rechtbank verwijst in dit verband naar de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582.

8. De rechtbank stelt, mede gelet op het verhandelde ter zitting, vast dat het betoog van eiser daarop neerkomt dat de nieuwbouw uitsluitend niet in de lijn der verwachtingen lag voor zover deze op de groenstrook is gerealiseerd. Naar het oordeel van de rechtbank heeft verweerder onder verwijzing naar het advies van AG van 16 maart 2015 echter voldoende gemotiveerd dat het bebouwen van de groenstrook als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt. Dat het gemeentelijk ruimtelijk beleid beoogt de totale oppervlakte aan groenvoorzieningen in Gouda te handhaven, brengt als zodanig nog niet met zich dat het bebouwen van de onderhavige groenstrook niet in de lijn der verwachtingen kan liggen. Zoals verweerder ter zitting heeft toegelicht, bepaalt het beleid niet dat het groen op deze specifieke locatie moet worden gehandhaafd. Het bebouwen van de groenstrook kan volgens verweerder dan ook worden gecompenseerd door elders een groenvoorziening te realiseren of uit te breiden. Voorts is de nieuwbouw in lijn met het gemeentelijk beleid dat is gericht op het verbeteren van het voorzieningenniveau en het uitbouwen daarvan op wijkniveau. De rechtbank ziet geen reden verweerder hierin niet te volgen. Anders dan eiser betoogt, is de rechtbank voorts van oordeel dat de omstandigheid dat zich in het verleden in de groenstrook een school bevond, een relevante omstandigheid betreft voor de beantwoording van de vraag of de eerste planologische wijziging een normale maatschappelijke ontwikkeling was. Het feit dat de groenstrook voorheen was bebouwd brengt met zich dat het in de lijn der verwachtingen lag dat ter plaatse nieuwbouw zou worden gerealiseerd.

Het komt de rechtbank niet onjuist voor dat verweerder onder deze omstandigheden aanleiding heeft

gezien om het advies van AG te volgen en de drempel van het normaal maatschappelijk risico vast te stellen op 4,14 %. Het betoog van eiser slaagt dan ook niet.

9. Tussen partijen is niet in geschil dat de woning van eiser op de peildatum een waarde van 290.000,- had. Wel is de hoogte van de waardevermindering in geschil. Volgens het advies van AG van 16 maart 2015 bedraagt de waardevermindering als gevolg van de eerste planologische wijziging 12.000,-. Dit is een waardedaling van 4.1%. Eiser stelt zich op het standpunt dat de waardevermindering te laag is vastgesteld. Volgens de contra-expertise van LW van 16 juli 2015 is sprake van een zwaar nadelige planologische verandering, zodat een waardedaling tussen de 5 en 10% moet worden aangehouden. De schade wordt op ten minste 25.000,- getaxeerd, zodat de waarde met 8,5% is gedaald.

10. Indien in een advies van een door een bestuursorgaan benoemde onafhankelijke en onpartijdige deskundige op objectieve wijze verslag is gedaan van het door deze deskundige verrichte onderzoek en daarin op inzichtelijke wijze is aangegeven welke feiten en omstandigheden aan de conclusies ervan ten grondslag zijn gelegd en deze conclusies niet onbegrijpelijk zijn, mag dat bestuursorgaan bij het nemen van een besluit op een verzoek om tegemoetkoming in planschade van dat advies uitgaan, tenzij concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid ervan naar voren zijn gebracht. Op de aanvrager rust in beginsel de bewijslast, indien hij een op een advies van een onafhankelijke en onpartijdige deskundige gebaseerd oordeel van het bestuursorgaan omtrent de omvang van deze schade bestrijdt (zie de uitspraak van de Afdeling van 28 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2582).

11. De rechtbank is van oordeel dat AG de door haar vastgestelde waardevermindering in het advies van 15 maart 2015 en het daarbij gevoegde taxatierapport voldoende heeft gemotiveerd. Daarnaast heeft AG in haar aanvullend advies van 5 oktober 2015 gemotiveerd aangegeven dat een waardedaling van 8% zoals eiser voorstaat in het onderhavige geval niet aan de orde is. Eisers woning is namelijk gelegen binnen de bebouwde kom, in een druk woongebied met woningen en diverse maatschappelijke voorzieningen in meerdere bouwlagen. De afstand tussen de nieuwbouw en de woning is niet ongebruikelijk in een woonwijk en de nieuwbouw is geplaatst aan de voorzijde van de woning, de minst privacygevoelige kant. Naar het oordeel van de rechtbank bieden de door eiser overgelegde contra-expertises van LW onvoldoende aanknopingspunten voor het oordeel dat de taxatie van AG onjuist of onvolledig is. Gelet op het voorgaande mocht verweerder uitgaan van de juistheid van de door AG getaxeerde waardedaling. Dit leidt tot de conclusie dat de schade als gevolg van de eerste planologische wijziging niet voor vergoeding in aanmerking komt.

#### *De tweede planologische wijziging*

12. AG stelt zich in haar aanvullend advies van 5 oktober 2015 op het standpunt dat zoals eiser in bezwaar heeft betoogd ook de tweede planologische wijziging heeft geleid tot een verslechterde planologische situatie. Op grond van het voorgaande bestemmingsplan "Vreewijk-Oosterwei-Oud Goverwelle 1995" waren de gronden van de ontwikkelingslocatie bestemd voor school, parkeervoorzieningen en daarbij behorende parken, tuinen, paden, groenvoorzieningen en andere voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen. Op grond van de tweede planologische wijziging zijn de gronden thans bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en hieraan gebonden parkeervoorzieningen, wonen, tuinen en erven, wegen en paden, groenvoorzieningen en water, straatmeubilair en nutsvoorzieningen. Volgens artikel 1.38 van de planregels wordt onder maatschappelijke voorzieningen verstaan: overheids-, medische, educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sportbeoefening, kinderdagverblijven, kinderopvang en zorg. De tweede planologische wijziging heeft ertoe geleid dat eiser kan worden geconfronteerd met andere functies binnen de bestemming "maatschappelijk". Zo zouden de appartementen in de toekomst als verenigingsgebouw kunnen worden gebruikt. Dit ligt echter niet voor de hand. Voorts hadden de gronden voorheen ook al een maatschappelijke bestemming en continue hinder van maatschappelijke functies is niet aan de orde bij normaal gebruik in planologische zin. De gevolgen van de tweede planologische wijziging zijn dus beperkt, aldus AG.

Volgens het door AG bijgevoegde taxatierapport bedroeg de waarde van de woning op de peildatum 255.000,- en heeft de tweede planologische wijziging tot een waardedaling van 5.000,- geleid. Omdat de waardedaling minder dan 2% van de waarde van de woning op de peildatum bedraagt, komt de schade op grond van artikel 6.2, tweede lid, van de Wro, niet voor vergoeding in aanmerking, aldus AG. Verweerder heeft dit advies bij het betreden besluit overgenomen.

13. Eiser kan zich niet vinden in de getaxeerde waardedaling. Hij voert daartoe aan dat de tweede planologische wijziging een nadeliger planologische inbreuk oplevert dan AG heeft vastgesteld. De maatschappelijke functies die op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan waren toegestaan zijn niet vergelijkbaar met de maatschappelijke functies die als gevolg van de tweede planologische wijziging zijn toegestaan. Dat de nieuwbouw bijvoorbeeld ook door verenigingen mag worden gebruikt kan mogelijk leiden tot een toename van verkeer en nachtelijke overlast. De uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden heeft tevens gevolgen voor de privacy in de woning. Daarnaast kan de nieuwbouw als gevolg van de tweede planologische wijziging op 20 meter van de voorgevel van de woning worden gerealiseerd, terwijl dit in de oude situatie 23 meter bedroeg.

14. De rechtbank is van oordeel dat verweerder onder verwijzing naar het advies van AG van 5 oktober 2015 voldoende heeft gemotiveerd dat de tweede planologische wijziging enig nadeel voor eiser oplevert, maar dat dit niet tot een waardedaling van de woning van meer dan 2% heeft geleid. Daarbij acht de rechtbank van belang dat het verschil tussen nieuwbouw op 23 meter afstand van de woning en nieuwbouw op 20 meter afstand van de woning niet zodanig groot is dat sprake is van een aanzienlijke verslechtering op het gebied van uitzicht, privacy en schaduwwerking. Voorts is de rechtbank met verweerder van oordeel dat relevante, nachtelijke hinder niet aannemelijk is bij normaal gebruik van maatschappelijke functies in planologische zin. De rechtbank ziet daarom geen aanknopingspunten voor het oordeel dat de schade als gevolg van de tweede planologische wijziging onjuist is bepaald en evenmin voor het oordeel dat deze niet binnen het normaal maatschappelijk risico valt. Deze beroepsgrond van eiser slaagt dan ook niet.

15. Gelet op het voorgaande is de rechtbank van oordeel dat dat verweerder eisers verzoek om een tegemoetkoming in planschade op goede gronden heeft afgewezen. De rechtbank ziet dan ook geen aanleiding om een deskundige te benoemen zoals door eiser is verzocht.

16. Het beroep is ongegrond. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

## **Beslissing**

De rechtbank verklaart het beroep ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. B. Hammer, voorzitter, en mr. D.A.J. Overdijk en mr. J.C.A. de Poorter, leden, in aanwezigheid van mr. J.V. Veldwijk, griffier. De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 6 december 2016.

## **Rechtsmiddel**

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als hoger beroep is ingesteld, kan bij de voorzieningenrechter van de hogerberoepsrechter worden verzocht om het treffen van een voorlopige voorziening.