

# ECLI:NL:RVS:2003:AN8337

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	19-11-2003
Datum publicatie	19-11-2003
Zaaknummer	200206091/1
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 7 mei 1998 heeft appellant sub 2 (hierna: de gemeenteraad), in overeenstemming met de adviezen van de schadebeoordelingscommissie De Bilt (hierna: de commissie) van 19 en 20 maart 1998, aan appellanten sub 1 op hun verzoeken vergoedingen van schade, als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO), toegekend.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl Module Ruimtelijke ordening 2003/1607

## Uitspraak

200206091/1.

Datum uitspraak: 19 november 2003

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

1. [appellanten sub 1], wonend te [woonplaats],
2. de raad van de gemeente De Bilt,

tegen de uitspraak van de rechtbank te Utrecht van 9 oktober 2002 in het geding tussen:

appellanten sub 1

en

appellant sub 2.

1. Procesverloop

Bij besluit van 7 mei 1998 heeft appellant sub 2 (hierna: de gemeenteraad), in overeenstemming met de adviezen van de schadebeoordelingscommissie De Bilt (hierna: de commissie) van 19 en 20 maart 1998, aan appellanten sub 1 op hun verzoeken vergoedingen van schade, als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO), toegekend.

Bij besluit van 18 februari 1999 heeft de gemeenteraad, onder verwijzing naar het nadere advies van de commissie van 3 juli 1998 en het ongedateerde advies van de Adviescommissie bezwaar- en beroepschriften, het door appellanten sub 1 gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 9 oktober 2002, verzonden op 10 oktober 2002, heeft de rechtbank, voorzover thans van belang, het door appellanten sub 1 ingestelde beroep gegrond verklaard voorzover de te vergoeden schade vanwege de waardedaling van de woningen op zekere bedragen is gesteld, het besluit in zoverre vernietigd, andere, hogere bedragen vastgesteld en de gemeenteraad in de proceskosten veroordeeld ten bedrage van 805,00. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben appellanten sub 1 bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 15 november 2002, en de gemeenteraad bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 19 november 2002, hoger beroep ingesteld. De gemeenteraad heeft zijn hoger beroep aangevuld bij brief van 10 december 2002. Deze brieven zijn aangehecht.

Bij brief van 3 maart 2003 heeft de gemeenteraad met betrekking tot het hoger beroep van appellanten sub 1 van antwoord gediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 15 juli 2003, waar appellanten sub 1, vertegenwoordigd door mr. drs. L.A. van Montfoort, gemachtigde, en de gemeenteraad, vertegenwoordigd door mr. A. Postema, gemachtigde, zijn verschenen.

## 2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 49 van de WRO, voorzover thans van belang, kent de gemeenteraad, voorzover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van het besluit omtrent vrijstelling, als bedoeld in artikel 19 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. Voor de beoordeling van een verzoek om schadevergoeding op grond van artikel 49 van de WRO dient te worden gezien 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 dienen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregelen te worden vergeleken met het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

2.3. Bij besluiten van 10 oktober 1995 heeft het college van burgemeester en wethouders van De Bilt twee vrijstellingen verleend, als bedoeld in artikel 19 van de WRO, voor de bouw van 42 woningen met stallingsruimten en 30 seniorenwoningen op de gronden gelegen tussen de Alfred Nobellaan en de Biltse Rading te De Bilt. Op 25 januari 1996 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan "Weltevreden-Biltse Rading 1995" vastgesteld. Hieraan heeft het college van gedeputeerde staten van Utrecht bij besluit van 6 augustus 1996 goedkeuring verleend.

2.4. Appellanten sub 1 betogen dat de door de rechtbank in de aangevallen uitspraak vastgestelde bedragen aan schadevergoeding en het bedrag van de proceskostenveroordeling te laag zijn. De gemeenteraad betoogt dat de door de rechtbank vastgestelde planschadevergoeding te hoog is.

2.5. Ter beoordeling van de door appellanten sub 1 ingediende verzoeken om schadevergoeding heeft de gemeenteraad de commissie verzocht adviezen uit te brengen. Deze adviezen zijn op 19 en 20 maart 1998 door de commissie uitgebracht. De commissie heeft voor haar adviezen een planologische vergelijking gemaakt tussen enerzijds het voorheen geldende bestemmingsplan "Weltevreden 1971" en anderzijds de krachtens artikel 19 van de WRO verleende vrijstellingen en het thans vigerende bestemmingsplan "Weltevreden-Biltse Rading 1995". Zij heeft geen taxaties gemaakt ter bepaling van de waarden van de woningen, maar is uitgegaan van de door appellanten sub 1 gestelde, niet nader met taxatierapporten onderbouwde, waardebepalingen van de woningen in kwestie.

De commissie heeft in haar adviezen van 19 en 20 maart 1998 geconcludeerd dat sprake is van voor vergoeding in aanmerking komende schade als gevolg van een planologische verslechtering, die bestaat uit het vervallen van een in de bestaande woonsituatie vrij uitzicht op gronden met de bestemming 'openbaar groen' door het ontstaan van de mogelijkheid tot bebouwing die een beperking van de privacy met zich meebrengt. De waardevermindering heeft zij voor de woningen aan de [locatie 1], [locatie 2] en [locatie 3] begroot op f 12.500,00 ( 5.672,25) per woning en voor de overige woningen op f 10.000,00 ( 4.537,80) per woning.

In haar advies van 3 juli 1998 heeft de commissie ter nadere onderbouwing van haar conclusies aangevoerd dat de onderlinge verschillen in de waarde van de woningen en de verschillen in effecten van de nieuwbouw op de woningen dermate klein zijn, dat een nadere differentiatie in de aangenomen waardevermindering, mede gelet op de beperkte omvang van de schade, praktisch niet is te beredeneren.

2.6. De rechtbank heeft bij brief van 5 september 2001 de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening (hierna: de StAB) verzocht een onderzoek in te stellen naar de planschadeaspecten die relevant zijn voor de beoordeling van het besluit van 18 februari 1999. De StAB heeft op 21 december 2001 een rapport uitgebracht, aangevuld op 9 april 2002. De StAB is in haar onderzoek uitgegaan van de reeds voorhanden zijnde informatie, waaronder de adviezen van de commissie en, in navolging van de commissie, eveneens van de eerder door appellanten sub 1 gestelde waardebeoordelingen. Daarnaast heeft zij kennis genomen van de namens appellanten sub 1 alsnog opgestelde taxatierapporten, met taxaties (mede gebaseerd op verkoopprijzen) van de waarde van enkele woningen na realisering van de voormelde nieuwbouw, en heeft zij partijen in de gelegenheid gesteld hun standpunten nader toe te lichten.

De StAB heeft geconcludeerd dat de commissie in haar planologische vergelijking nauwelijks rekening heeft gehouden met het voorheen ten dele geldende "Plan in Hoofdzaak 1956", dat zij geen onderscheid heeft gemaakt tussen de twee separate vrijstellingsbesluiten van 10 oktober 1995 en dat zij ten onrechte het bestemmingsplan "Weltevreden-Biltse Rading 1995" heeft betrokken in de planologische vergelijking. Voorts heeft de StAB geconcludeerd dat de commissie in haar beoordeling van de schade niet met alle mogelijke schadefactoren rekening heeft gehouden, waaronder verdichting van de bebouwing, geluidoverlast en wijziging van het karakter van de omgeving. Daarnaast is volgens de StAB de belemmering in uitzicht en de daarmee samenhangende aantasting van de privacy niet voor iedere woning gelijk. Verder heeft de StAB geconcludeerd dat de alsnog namens appellanten sub 1 opgestelde taxatierapporten geen planologische vergelijking geven en deswege geen gedegen beeld om hieruit conclusies te trekken inzake de ontstane planschade. Voorts heeft de StAB nog geconcludeerd dat een differentiatie in de schadebedragen kan bestaan in de verschillende afstanden van de woningen van appellanten sub 1 tot aan de nieuwbouw. Een verdere differentiatie heeft zij niet te onderbouwen geacht. De waardevermindering heeft zij ten slotte begroot in de orde van grootte van f 20.000,00 ( 9.075,60) per woning voor de woningen met de grootste waardevermindering tot f 15.000,00 ( 6.806,70) per woning voor de woningen met de kleinste waardevermindering. De rechtbank heeft op basis van dit advies, zelf voorzien in de zaak, de schadevergoedingen per woning vastgesteld op f 20.000,00 ( 9.075,60) voor de woningen aan de [locatie 1], [locatie 2] en [locatie 3], op f 17.500,00 ( 7.941,15) voor de woningen aan de [locatie 4], [locatie 5], [locatie 6], [locatie 7], [locatie 8], [locatie 9], [locatie 10], [locatie 11] en [locatie 12] en op f 15.000,00 ( 6.806,70) voor de woningen aan de [locatie 13], [locatie 14], [locatie 15], [locatie 16], [locatie 17] en [locatie 18].

2.7. Niet in geschil is dat appellanten sub 1 door de vrijstellingsbesluiten in een planologisch nadeliger situatie zijn komen te verkeren en evenmin dat de daardoor geleden schade redelijkerwijs niet te hunnen laste behoort te blijven. In geschil is de hoogte van de vergoedingen en de bepaling daarvan.

2.8. De StAB heeft in het advies geen bedragen van de waardevermindering van de afzonderlijke woningen genoemd, maar heeft aangegeven dat deze waardevermindering maximaal f 20.000,00 ( 9.075,60) en minimaal f 15.000,00 ( 6.806,70) bedraagt. Zij heeft geen taxaties door een taxateur doen verrichten, maar slechts een globale inschatting van de schadebedragen gegeven door een bandbreedte te noemen.

Dit rapport biedt daarom naar het oordeel van de Afdeling onvoldoende basis voor de door de rechtbank verrichte schatting van de schadebedragen. De rechtbank heeft dan ook ten onrechte, zelf voorzien, de waardevermindering per afzonderlijke woning vastgesteld, in plaats van tot de conclusie te komen dat de gemeenteraad, mede gelet op het advies van de StAB zoals hiervoor weergegeven, een onjuiste motivering aan zijn besluit van 18 februari 1999 ten grondslag heeft gelegd. Het had in dit geval dan ook op de weg van de rechtbank gelegen dit besluit te vernietigen, zodat de gemeenteraad, opnieuw voorziende in de zaak na het verrichten van de daarvoor vereiste afweging, zelf een beslissing over de hoogte van de waardevermindering kon nemen.

2.9. De kosten van verleende rechtsbijstand heeft de rechtbank op grond van het Besluit proceskosten bestuursrecht juist vastgesteld.

2.10. Het hoger beroep van appellanten sub 1 is gegrond voorzover het is gericht tegen de in de aangevallen uitspraak vastgestelde planschadevergoeding, en voor het overige ongegrond. Het hoger beroep van de gemeenteraad is geheel gegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd voorzover de rechtbank, zelf voorzien, bedragen aan planschadevergoeding heeft vastgesteld. De aangevallen uitspraak dient voor het overige te worden bevestigd. De gemeenteraad dient met betrekking tot de hoogte van de planschade die appellanten sub 1 leden ten tijde van het van kracht worden van de krachtens artikel 19 van de WRO verleende vrijstellingen een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen.

2.11. De gemeenteraad dient op na te melden wijze in de proceskosten te worden veroordeeld.

### 3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het hoger beroep van appellanten sub 1 gegrond voorzover in de uitspraak van de rechtbank te Utrecht van 9 oktober 2002, SBR 1999/200 en SBR 1999/797, bedragen aan schadevergoeding zijn vastgesteld;

II. verklaart het hoger beroep van appellanten sub 1 voor het overige ongegrond;

III. verklaart het hoger beroep van de raad van de gemeente De Bilt gegrond;

IV. vernietigt de onder I. vermelde uitspraak voorzover de rechtbank bedragen aan schadevergoeding heeft vastgesteld;

V. bevestigt de onder I. vermelde uitspraak voor het overige;

VI. veroordeelt de raad van de gemeente De Bilt in de door appellanten sub 1 in verband met de behandeling van het hoger beroep gemaakte proceskosten tot een bedrag van 760,75; het bedrag dient door de gemeente De Bilt te worden betaald aan appellanten sub 1;

VII. gelast dat de gemeente De Bilt aan appellanten sub 1 het door hen voor de behandeling van het hoger beroep betaalde griffierecht ( 165,00) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. C.M. Ligtelijn-van Bilderbeek, Voorzitter, en mr. P.A. Offers en mr. C.H.M. van Altena, Leden, in tegenwoordigheid van mr. L. Groenendijk, ambtenaar van Staat.

w.g. Ligtelijn-van Bilderbeek w.g. Groenendijk

Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 19 november 2003

164-424.