

# ECLI:NL:RVS:2012:BX6493

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Instantie            | Raad van State                                                                                                                                                                                                                                       |
| Datum uitspraak      | 05-09-2012                                                                                                                                                                                                                                           |
| Datum publicatie     | 05-09-2012                                                                                                                                                                                                                                           |
| Zaaknummer           | 201113384/1/A2                                                                                                                                                                                                                                       |
| Rechtsgebieden       | Bestuursrecht                                                                                                                                                                                                                                        |
| Bijzondere kenmerken | Hoger beroep                                                                                                                                                                                                                                         |
| Inhoudsindicatie     | Bij besluit van 2 november 2009 heeft het college [appellant] een bedrag van € 7.500,00, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 28 juli 2009 tot de dag van uitbetaling en met het drempelbedrag, ter tegemoetkoming in planschade toegekend. |
| Wetsverwijzingen     | Wet ruimtelijke ordening<br>Wet ruimtelijke ordening 3.6<br>Wet ruimtelijke ordening 6.1<br>Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening<br>Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening 9.1.4<br>Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening 9.1.7                   |
| Vindplaatsen         | Rechtspraak.nl<br>JOM 2012/921<br>OGR-Updates.nl 2012-0280                                                                                                                                                                                           |

## Uitspraak

201113384/1/A2.

Datum uitspraak: 5 september 2012

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te [woonplaats], gemeente Giessenlanden,

tegen de uitspraak van de rechtbank Dordrecht van 18 november 2011 in zaak nr. 10/694 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Giessenlanden.

Procesverloop

Bij besluit van 2 november 2009 heeft het college [appellant] een bedrag van € 7.500,00, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 28 juli 2009 tot de dag van uitbetaling en met het drempelbedrag, ter tegemoetkoming in planschade toegekend.

Bij besluit van 29 maart 2010 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 18 november 2011 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, dat besluit vernietigd en de rechtsgevolgen ervan in stand gelaten. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant] heeft een nader stuk ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

Desgevraagd hebben partijen toestemming verleend, als bedoeld in artikel 8:57 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb), om in het geding uitspraak te doen zonder zitting. Vervolgens heeft de Afdeling bepaald dat het onderzoek ter zitting achterwege blijft.

#### Overwegingen

1. Op 1 juli 2008 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO) ingetrokken en is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) in werking getreden.

2. Ingevolge artikel 6.1, eerste lid, van de 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.

Ingevolge het tweede lid, aanhef en onder a, is een oorzaak, als bedoeld in het eerste lid, een bepaling van een bestemmingsplan.

Ingevolge artikel 9.1.4, eerste lid, van de Invoeringswet Wro wordt een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 van de WRO gelijkgesteld met een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 van de Wro.

Ingevolge artikel 9.1.7, eerste lid, wordt een vrijstelling als bedoeld in artikel 15 van de WRO gelijkgesteld met een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wro.

3. Bij de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade dient te worden onderzocht of de aanvrager door een wijziging van het planologische regime in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de planologische maatregel, waarvan gesteld wordt dat die schade heeft veroorzaakt, en het voordien geldende planologische regime. Daarbij is wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking heeft plaatsgevonden. Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kon worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om van voormeld uitgangspunt af te wijken.

4. [appellant] is eigenaar van de woning op het perceel aan de [locatie] te [plaats] (hierna: de woning). Onder het bestemmingsplan 'Arkel Dorpskern' van 7 juni 1995 (hierna: het oude bestemmingsplan) waren de gronden aan de overzijde van de straat ten noordwesten van de woning voor 'Tuin' en daarachter voor 'Woondoeleinden' bestemd en waren de gronden ten noordoosten van de woning voor 'Kantoren' bestemd.

5. Aan de aanvraag om een tegemoetkoming in planschade heeft [appellant] ten grondslag gelegd dat de bestemming van de aan de overzijde van de straat gelegen gronden in het bestemmingsplan 'De Peperhof' van 26 mei 2005 (hierna: het nieuwe bestemmingsplan) is gewijzigd om de bouw van een appartementencomplex mogelijk te maken en dat dit tot een waardevermindering van de woning heeft geleid, omdat het woongenot, de privacy en het uitzicht zijn aangetast en het verkeer en de geluidsoverlast zijn toegenomen.

6. Het college heeft advies gevraagd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: de SAOZ). In een advies van oktober 2009 heeft de SAOZ uiteengezet dat, rekening houdend met de onder het oude planologische regime bestaande vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 15 van de WRO, het uitzicht vanuit de woning in noordelijke richting, gelet op de onder het oude bestemmingsplan reeds bestaande bebouwingmogelijkheden, door de bouw van het appartementengebouw niet in relevante mate is verslechterd, dat de situeringswaarde van de woning niet is aangetast en dat de gebruiksintensiteit niet is toegenomen. Voorts heeft de SAOZ in dat advies uiteengezet dat, als gevolg van de planologische verandering, de privacy vanaf de voorzijde van de woning in beperkte mate is aangetast en de geluidsoverlast van het verkeer is toegenomen. Volgens de SAOZ heeft de planologische verandering ertoe geleid dat [appellant] in zeer beperkte mate in een nadeliger positie is komen te verkeren en dat de waarde van de woning ten tijde van de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan van € 295.000,00 naar € 287.500,00 is gedaald. In verband met de stelling van [appellant] dat het college aan de burens een tegemoetkoming in planschade van € 10.000,00 heeft toegekend en hij zeker niet minder schade dan de burens heeft geleden, heeft de SAOZ uiteengezet dat de burens in de oude planologische situatie een volledige doorkijk tussen de bebouwing naar het achterliggende terrein hadden, terwijl [appellant] dat niet had, zodat zijn uitzicht niet in relevante mate is getroffen. Volgens de SAOZ heeft dit verschil ertoe geleid dat de waardevermindering in het geval van [appellant] minder groot is.

Het college heeft het advies van oktober 2009 aan het besluit van 2 november 2009 ten grondslag gelegd.

7. Naar aanleiding van het tegen het besluit van 2 november 2009 gemaakte bezwaar heeft het college opnieuw advies gevraagd aan de SAOZ. In een nader advies van 27 januari 2010 heeft de SAOZ uiteengezet dat, rekening houdend met de onder het oude planologische regime bestaande vrijstellingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 15 van de WRO, het in de oude situatie mogelijk was de afstand tussen de bebouwing aan de overzijde van de straat met vier meter te verkleinen, zodat alleen ter hoogte van de woning van de burens een smalle doorkijk zou resteren. Volgens de SAOZ was het oude planologische regime op dit punt minder gunstig voor [appellant] en is voorts door het nieuwe planologische regime voor de burens een meer frontale inkijk ontstaan dan voor [appellant] het geval is.

8. Partijen zijn verdeeld over de hoogte van de tegemoetkoming in planschade. In dit verband heeft [appellant] in zijn hogerberoepschrift betoogd dat hij met een aanvullende tegemoetkoming in planschade van € 2.500,00, zijnde het verschil met de aan de burens toegekende tegemoetkoming, genoegen neemt.

9. [appellant] betoogt in hoger beroep dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de SAOZ een juiste planologische vergelijking heeft gemaakt, dat de SAOZ terecht heeft vastgesteld dat hij, in tegenstelling tot de burens, bij een maximale invulling van het oude bestemmingsplan geen rechtstreekse doorkijk tussen de gebouwen had en dat de SAOZ hierbij terecht rekening heeft gehouden met de ontheffingsmogelijkheid van artikel 10, aanhef en onder f, van de bij het oude bestemmingsplan behorende voorschriften. Daartoe voert hij onder meer aan dat de rechtbank heeft miskend dat de SAOZ die ontheffingsmogelijkheid ten onrechte bij de maximale invulling van het oude planologische regime heeft betrokken en dat hij onder dat regime ongeveer dezelfde doorkijk tussen de gebouwen als de burens had.

9.1. In artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wro is bepaald dat een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, aanhef en onder c, van die wet een zelfstandige oorzaak van schade als bedoeld in het eerste lid is. Zoals de Afdeling bij uitspraak van 1 augustus 2012 in zaak nr. 201108638/1/T1/A2) heeft overwogen, dient dit tot gevolg te hebben, dat bij de planvergelijking een in een bestemmingsplan

opgenomen ontheffingsmogelijkheid bij de maximale invulling van dat bestemmingsplan buiten beschouwing wordt gelaten. In die uitspraak heeft de Afdeling voorts overwogen dat er geen aanleiding is hierover anders te oordelen, als, zoals in dit geval, zowel het oude als nieuwe planologisch regime onder de oude WRO tot stand zijn gekomen. Dit betekent derhalve dat, anders dan de rechtbank heeft overwogen, het college de ontheffingsmogelijkheid van artikel 10, aanhef en onder f, van de bij het oude bestemmingsplan behorende voorschriften ten onrechte heeft betrokken bij de maximale invulling van het oude planologische regime. Indien die ontheffingsmogelijkheid bij de planvergelijking buiten beschouwing wordt gelaten, zouden [appellant] en de burens, naar het college niet heeft bestreden, onder het oude planologische regime min of meer dezelfde doorkijk tussen de gebouwen hebben gehad. Derhalve bestaat op dit punt geen relevant verschil tussen het geval van [appellant] en dat van de burens.

Het betoog slaagt.

10. Het hoger beroep is gegrond. De uitspraak van de rechtbank, voor zover aangevallen, dient te worden vernietigd, doch slechts voor zover daarbij de rechtsgevolgen van het besluit van 29 maart 2010 in stand zijn gelaten. Hetgeen [appellant] voor het overige heeft aangevoerd, behoeft geen bespreking. De Afdeling ziet aanleiding het geschil definitief te beslechten door met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Awb op de hierna te melden wijze zelf in de zaak te voorzien. In dit verband wordt het volgende overwogen.

11. [appellant] heeft, met verwijzing naar de aan de burens toegekende tegemoetkoming in planschade van € 10.000,00, een beroep op het gelijkheidsbeginsel gedaan.

Niet in geschil is dat de waarde van de woning van de burens ten tijde van de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan van € 289.000,00 naar € 279.000,00 is gedaald en dat, indien de ontheffingsmogelijkheid van artikel 10, aanhef en onder f, van de bij het oude bestemmingsplan behorende voorschriften niet bij de maximale invulling van het oude planologische regime wordt betrokken, [appellant] en de burens een vergelijkbare doorkijk tussen de bebouwing naar het achterliggende terrein hadden, zodat op dit punt geen relevant verschil tussen de beide gevallen bestaat. Weliswaar heeft de SAOZ in het nader advies van 27 januari 2010 voorts nog uiteengezet dat het nieuwe planologische regime tot een meer frontale inkijk in de woning van de burens heeft geleid, maar omdat dit verschil volgens dat nader advies slechts in geringe mate betekenis voor de vergelijking tussen de beide gevallen heeft, is dit verschil niet voldoende voor het oordeel dat aan [appellant] een tegemoetkoming in planschade van minder dan € 10.000,00 moet worden toegekend. Het beroep op het gelijkheidsbeginsel slaagt. Het besluit waarbij aan [appellant] een tegemoetkoming in planschade van € 7.500,00 is toegekend, zal voor de duidelijkheid in zijn geheel worden herroepen en daarvoor in de plaats zal aan [appellant] een tegemoetkoming in planschade van € 10.000,00 worden toegekend, zoals hierna omschreven.

12. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen, is niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het hoger beroep gegrond;

II. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Dordrecht van 18 november 2011 in zaak nr. 10/694, doch slechts voor zover daarbij de rechtsgevolgen van het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Giessenlanden van 29 maart 2009, kenmerk 10-549-1285, in stand zijn gelaten;

III. verklaart het door [appellant] gemaakte bezwaar gegrond;

IV. herroept het besluit van 2 november 2009, kenmerk 09-4139-5422;

V. bepaalt dat het college van burgemeester en wethouders van Giessenlanden aan [appellant] ter tegemoetkoming in planschade een bedrag van € 10.000,00 (zegge: tien duizend euro), te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 28 juli 2009 tot de dag van uitbetaling en met het drempelbedrag, betaalt;

VI. bepaalt dat deze uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit;

VII. gelast dat het college van burgemeester en wethouders van Giessenlanden aan [appellant] het door hem betaalde griffierecht ten bedrage van € 377,00 (zegge: driehonderdzevenenzeventig euro) voor de behandeling van het beroep en het hoger beroep vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. C.H.M. van Altena, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.J.R. Hazen, ambtenaar van staat.

w.g. Van Altena w.g. Hazen

lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 5 september 2012

452.