

ECLI	ECLI:NL:RVS:2005:AT0549
Datum uitspraak	16 maart 2005
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 7 februari 2002 heeft de raad van de gemeente Echt het verzoek van appellante om vergoeding van planschade afgewezen.

Volledige tekst

200404021/1.

Datum uitspraak: 16 maart 2005

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellante], wonend te [woonplaats],

tegen de uitspraak van de rechtbank Roermond van 2 april 2004 in het geding tussen:

appellante

en

de raad van de gemeente Echt-Susteren.

1. Procesverloop

Bij besluit van 7 februari 2002 heeft de raad van de gemeente Echt het verzoek van appellante om vergoeding van planschade afgewezen.

Bij besluit van 24 april 2003 heeft de raad van de gemeente Echt-Susteren, als rechtsopvolger van de raad van de gemeente Echt, (hierna: de raad) het daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 2 april 2004, verzonden op dezelfde dag, heeft de rechtbank Roermond (hierna: de rechtbank) het daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft appellante bij brief van 12 mei 2004, bij de Raad van State ingekomen op 13 mei 2004, hoger beroep ingesteld. De gronden zijn aangevuld bij brief van 8 juni 2004. Deze brieven zijn aangehecht.

Bij brief van 9 juli 2004 heeft de raad van antwoord gediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 11 november 2004, waar appellante in persoon en de raad, vertegenwoordigd door mr. L.G.M.H. Bohnen, ambtenaar der gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO), voorzover hier van belang, kent de gemeenteraad, voorzover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van een besluit omtrent vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de WRO 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. Appellante heeft op 1 juli 1999 de woning [locatie 1] te [plaats], kadastraal bekend gemeente [plaats], sectie [...], nummer [...] verworven. Op grond van het sinds 1992 geldende bestemmingsplan "Kerkveld" rusten op de aan de achterzijde van haar perceel grenzende kavel de bestemmingen "Vrijstaande woningen", "Bedrijven", "Groenvoorzieningen" en "Tuin". Verder is op dit gebied een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 van de WRO van toepassing (artikel 33, eerste lid, onder d, van het bestemmingsplan), die inhoudt dat het college van burgemeester en wethouders bevoegd is de bestemming te wijzigen in de bestemmingen "Aaneengesloten woningen", "Verblijfsdoeleinden, auto's toegelaten", "Tuin" en "Erf", in die zin dat bij gebruik daarvan de bebouwingsvlakken moeten worden ingetekend, dat ten hoogste 4 woningen als aaneengesloten woningen mogen worden gebouwd, waarbij de breedte van iedere woning tenminste 6 m is, de goothoogte maximaal 7 m en de hoogte ten hoogste 13 m mag zijn en dat gebouwen ten behoeve van één bedrijf mogen worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 100 m² en een maximale hoogte van 6 m bij een goothoogte van maximaal 3 m.

2.4. Bij besluit van 1 februari 2000 heeft het college van burgemeester en wethouders van Echt een bouwvergunning en vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de WRO verleend voor het bouwen van een kantoorruimte met 4 appartementen aan de [locatie 2] te [plaats], op het perceel kadastraal bekend gemeente [plaats], sectie [...], nummer [...], gelegen achter de woning van appellante aan de [locatie 1]. Het gebouwencomplex heeft een oppervlakte van circa 260 m² en een hoogte van 9,6 m.

2.5. Appellante heeft verzocht om vergoeding van planschade als gevolg van het vrijstellingsbesluit. Zij stelt dat de schade verband houdt met de aantasting van woongenot en privacy, waardoor waardedaling van haar pand is opgetreden.

2.6. De raad heeft advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: SAOZ) ingewonnen. Volgens de SAOZ is door de bebouwing die door het vrijstellingsbesluit is mogelijk gemaakt, vermindering van woongenot opgetreden, zodat appellante planschade heeft geleden. De SAOZ meent vervolgens dat appellante rekening diende te houden met hetgeen met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk was. Wat nu is gebouwd op grond van de vrijstelling, is volgens de SAOZ vergelijkbaar met wat gebouwd had kunnen worden op grond van de wijzigingsbevoegdheid en daarom niet nadeliger voor appellante. De SAOZ concludeert dat appellante het risico heeft aanvaard van een nadelige planologische

ontwikkeling, zodat de schade voor haar rekening dient te blijven. De raad heeft deze conclusie overgenomen in zijn besluit van 7 februari 2002 en gehandhaafd in zijn beslissing op bezwaar van 24 april 2003.

2.7. Vast staat dat appellante als gevolg van het vrijstellingsbesluit planschade heeft geleden. Voorts staat vast dat de wijzigingsbevoegdheid, als neergelegd in het geldende bestemmingsplan "Kerkveld", niet is verwezenlijkt. De Afdeling heeft in haar uitspraak van 12 januari 2005, zaak nr. 200402061/1, overwogen dat noch bij de vergelijking van het oude met het nieuwe planologische regime noch bij de beantwoording van de vraag of de planologische verslechtering voor betrokkene voorzienbaar was, betekenis toekomt aan de niet verwezenlijkte wijzigingsbevoegdheid in het oude regime. De Afdeling is evenwel van oordeel dat dit voor wat betreft de voorzienbaarheid anders is in een situatie waarin de op grond van de verleende vrijstelling gegeven bouw mogelijkheden min of meer op één lijn zijn te stellen met die welke op grond van de wijzigingsbevoegdheid hadden kunnen worden gerealiseerd en de conclusie gerechtvaardigd is dat de planologische verslechtering in beide gevallen ongeveer dezelfde is.

2.8. Appellante betoogt dat het gebouwde wat betreft grootte, vorm en ligging niet realiseerbaar zou zijn geweest op grond van een maximale invulling van de wijzigingsbevoegdheid. Appellante heeft dit ter zitting toegelicht met behulp van een maquette, waarbij zij heeft gewezen op de verplichting om de voorgevel van ieder huis te plaatsen in de voorgevelbouw grens, die in dit geval is gelegen aan de Prins Bernhardstraat.

2.9. Dit betoog faalt. Geconstateerd moet worden dat met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid aaneengesloten woningen met een maximale hoogte van 13 meter aan de achterzijde van het perceel van appellante gerealiseerd kunnen worden. Onjuist is de opvatting van appellante dat de ligging van een voorgevelbouw grens aan de Prins Bernhardstraat daaraan in de weg zou staan. Immers, de wijzigingsbevoegdheid schrijft voor dat bij het gebruik maken daarvan bebouwingsvlakken worden ingetekend, maar verplicht daarbij niet de voorgevelbouw grens aan voornoemde straat te situeren. Niet kan dan ook worden staande gehouden dat de met de vrijstelling gerealiseerde bebouwing met een hoogte van 9,6 m een grotere inbreuk maakt op het woongenot van appellante dan wanneer gebruik was gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan.

2.10. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (zie onder meer uitspraak van 10 maart 2004, zaak nr. 200303824/1, is schade voorzienbaar, zodat deze geacht moet worden te zijn aanvaard en verdisconteerd te zijn in de koopprijs, indien ten tijde van de koop voor een redelijk denkende en handelende koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in ongunstige zin zou veranderen.

2.11. De verslechtering was naar het oordeel van de Afdeling voorzienbaar voor appellante, gegeven de omstandigheid dat ten tijde van de aankoop van haar perceel het bestemmingsplan "Kerkveld" met de daarin geregelde wijzigingsbevoegdheid al gold en de daarbij gegeven bebouwingsmogelijkheden concreet staan omschreven, zodat deze wijzigingsbevoegdheid voldoende bepaald is. De planschade behoort dan ook voor rekening van appellante te komen. De rechtbank is terecht tot die slotsom gekomen.

2.12. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

2.13. 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. P. van Dijk, Voorzitter, en mr. J.A.M. van Angeren en mr. F.P. Zwart, Leden, in tegenwoordigheid

van mr. A.M. van Meurs-Heuvel, ambtenaar van Staat.

w.g. Van Dijk w.g. Van Meurs-Heuvel
Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 16 maart 2005

47-477.