

ECLI	ECLI:NL:RVS:2005:AT0550
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

200404015/1.

Datum uitspraak: 16 maart 2005

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

de besloten vennootschap "General Consultancy B.V.", gevestigd te Echt,
appellante,

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 datum, 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 het college van antwoord gediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 11 november 2004, waar appellante, vertegenwoordigd door [directeur] van appellante, 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 de bepalingen van een bestemmingsplan en/of 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 23 mei 1990 een overeenkomst gesloten over de koop van het pand Doktersweg 10A (onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Echt, sectie K, nummer 897), waarvan de koopakte werd gepasseerd op 12 juli 1990. Op grond van het sinds 1958 geldende bestemmingsplan "Echt II" gold voor de achterzijde van haar perceel de bestemming "Woningbouw klasse VI met erf". Sinds 1992 vigeert het bestemmingsplan "Kerkveld", waarin voor het betreffende kavel de bestemmingen "Vrijstaande woningen", "Bedrijven" en "Groenvoorzieningen" en "Tuin" gelden. 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 zijn de bestemming te wijzigen 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. 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 Prins Bernhardstraat 31 te Echt, op het perceel kadastraal bekend gemeente Echt, sectie K, nummer 172, gelegen achter het pand van appellante aan de Doktersweg 10A.

2.4. Appellante stelt door beide gebeurtenissen planschade te hebben geleden in de vorm van waardevermindering van haar pand. Het hoger beroep van appellante komt erop neer dat zij van mening is dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de schade die zij heeft geleden ten gevolge van beide gebeurtenissen ten tijde van de aankoop van haar perceel voorzienbaar was.

2.5. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 29 januari 2001, zaak nr. 199903920/1, moet, gezien de tekst en het systeem van de wet, ervan worden uitgegaan dat per planologische maatregel een vergelijking dient te worden gemaakt tussen het planologische regime zoals dat gold onmiddellijk vóór en na de beweerdelijk

schadeveroorzakende planologische maatregel.

2.6. Voorts is, zoals de Afdeling eerder heeft overwogen, bijvoorbeeld in de uitspraak van 19 februari 2003 in zaak nr. 200202248/1, de schade voorzienbaar - zodat deze geacht moet worden te zijn aanvaard en verdisconteerd in de koopprijs - indien ten tijde van de koop voor een redelijk denkende en handelende koper aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in ongunstige zin zou veranderen.

2.7. Vast staat dat appellante onder het nieuwe bestemmingsplan "Kerkveld" vergeleken met het oude bestemmingsplan "Echt II" in een nadeliger positie is gebracht. Met betrekking tot de vraag of deze planologische wijziging voor appellante ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst voorzienbaar was, heeft de raad erop gewezen dat ter plaatse, voorafgaand aan het van kracht worden van het nieuwe bestemmingsplan, sinds 1982 diverse elkaar opvolgende voorbereidingsbesluiten hebben gegolden. Deze betroffen evenwel een veel groter gebied dan het aan de orde zijnde perceel en bevatten geen aanwijzingen omtrent de inrichting ervan. Niet is gebleken dat er overigens concrete kenbare besluiten waren genomen omtrent de toekomstige planologische ontwikkelingen ter plaatse, waarop appellante zou zijn gewezen indien zij voorafgaand aan de aankoop van het perceel bij de gemeente informatie had ingewonnen. Er is derhalve geen reden om aan te nemen dat de verslechtering voor appellante voorzienbaar was op de dag dat zij overeenstemming over de koop van het pand bereikte. De rechtbank heeft dit miskend en ten onrechte overwogen dat appellante alleen al door het gelden van het voorbereidingsbesluit ten tijde van de aankoop alert had moeten zijn op mogelijke nadelige planologische ontwikkelingen, daaromtrent informaties had moeten inwinnen en die in de onderhandelingen over de aankoop had moeten betrekken.

2.8. Terzake van de door appellante beweerdelijk geleden schade door het genomen vrijstellingsbesluit in vergelijking met het direct daarvóór geldende planologische regime neergelegd in het bestemmingsplan "Kerkveld", overweegt de Afdeling het volgende.

Weliswaar bevat het bestemmingsplan "Kerkveld" een wijzigingsbevoegdheid, maar deze is niet 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. In de bestreden beslissing op bezwaar heeft de raad voor de planvergelijking dan ook ten onrechte de wijzigingsbevoegdheid tot de maximale bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan gerekend. De rechtbank heeft dit miskend.

Voorzover de raad verder heeft aangenomen dat appellante met het verlenen van de onderhavige vrijstelling rekening had moeten houden, omdat deze vergelijkbaar is met de bouwmogelijkheden die de in het bestemmingsplan "Kerkveld" neergelegde wijzigingsbevoegdheid biedt, kan die aanname al geen stand houden om reden dat appellante niet kan worden tegengeworpen dat op de dag dat zij overeenstemming over de koop van het pand bereikte, voorzienbaar was dat deze wijzigingsbevoegdheid in het leven zou worden geroepen. Er bestaat dan ook geen grond om, zoals de Afdeling in de uitspraak van heden in de zaak 200404021/1 op het hoger beroep van [appellante], wonend te Echt, heeft gedaan, te bezien of het met de vrijstelling te realiseren bouwplan appellante op min of meer gelijke wijze in een nadeliger positie brengt als de bouwmogelijkheden zouden doen, welke in de - voldoende bepaalde - wijzigingsbepaling in het bestemmingsplan "Kerkveld" staan beschreven.

2.9. Uit het voorgaande volgt dat het hoger beroep van appellante gegrond is en dat de aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het door appellante bij de rechtbank ingediende beroep gegrond verklaren en de bestreden beslissing op bezwaar vernietigen.

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

3. 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 Roermond van 2 april 2004, 03/685 WET K1;

III. verklaart het bij de rechtbank ingestelde beroep gegrond;

IV. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Echt-Susteren van 24 april 2003;

V. gelast dat de gemeente Echt-Susteren aan appellante het door haar voor de behandeling van het hoger beroep en het beroep betaalde griffierecht (€ 409,00 en € 232,00) vergoedt.

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.