

ECLI	ECLI:NL:RVS:2007:BA1684
Datum uitspraak	28 maart 2007
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 14 december 2004 heeft de raad van de gemeente Kapelle (hierna: de gemeenteraad) een verzoek van appellanten om vergoeding van planschade afgewezen.

Volledige tekst

200606796/1.

Datum uitspraak: 28 maart 2007

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellanten], beiden wonend te Kapelle,

tegen de uitspraak in zaak no. AWB 05/1071 van de rechtbank Middelburg van 4 augustus 2006 in het geding tussen:

appellanten

en

de raad van de gemeente Kapelle.

1. Procesverloop

Bij besluit van 14 december 2004 heeft de raad van de gemeente Kapelle (hierna: de gemeenteraad) een verzoek van appellanten om vergoeding van planschade afgewezen.

Bij besluit van 30 augustus 2005 heeft de gemeenteraad het daartegen door appellanten gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 4 augustus 2006, verzonden op dezelfde dag, heeft de rechtbank Middelburg (hierna: de rechtbank) het daartegen door appellanten ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben appellanten bij brief van 14 september 2006, bij de Raad van State ingekomen op dezelfde dag, hoger beroep ingesteld. De gronden zijn aangevuld bij brief van 12 oktober 2006. Deze brieven zijn aangehecht.

Bij brief van 15 november 2006 heeft de raad van antwoord gediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 7 maart 2007, waar [een van de appellanten] en de gemeenteraad, vertegenwoordigd door drs. S.M.P. van Terheijden, ambtenaar in dienst van de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO), zoals dit ten tijde hier van belang luidde en voor zover thans van belang, kent de gemeenteraad, voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan 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. Of sprake is van voorzienbaarheid van de planologische wijziging op grond waarvan het daaruit voortvloeiende nadeel redelijkerwijs voor rekening dient te blijven van degene die stelt schade te hebben geleden, moet worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor omwonenden in ongunstige zin zou veranderen.

2.3. Appellanten zijn op 24 november 1989 eigenaar geworden van de onroerende zaak kadastraal bekend gemeente Kapelle, sectie [...], nummer [...], plaatselijke bekend [locatie] te Kapelle. Zij hebben verzocht om vergoeding van schade vanwege het appartementencomplex "de Appelgaard" en de wijze waarop de uitvoering van de afscherpende groenstrook in de Van der Biltlaan ter hoogte van voormeld complex zal worden gerealiseerd.

2.4. De door de gemeenteraad ingeschakelde Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: de SAOZ) heeft in de adviezen van maart 2004 en augustus 2004 een planvergelijking gemaakt tussen het ter plaatste voorheen geldende bestemmingsplan "Kapelle Kom" en het bestemmingsplan "Oude Veiling". De SAOZ heeft geoordeeld dat de planologische wijziging voor appellanten per saldo heeft geleid tot een enigszins nadeliger positie. In de notariële akte van appellanten staat geen datum van de koopovereenkomst vermeld, maar daaruit kan volgens de SAOZ wel worden opgemaakt dat appellanten zich niet vóór mei 1989 hebben verplicht het object te kopen. Bij besluit van 25 april 1989 heeft de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit, als bedoeld in artikel 21 van de WRO, vastgesteld. Dit voorbereidingsbesluit is op 1 mei 1989 bekend gemaakt in de Provinciale Zeeuwse Courant. Hiermee is volgens de SAOZ openbare bekendheid gegeven aan het voornemen om het betrokken terrein een andere bestemming en functie te gaan geven, waarbij woningbouw niet werd uitgesloten. Ten tijde van het afsluiten van de koopovereenkomst van de woning van appellanten diende een redelijk handelend en denkend koper dan ook rekening te houden met de kans dat het planologische regime ter plaatse in negatieve zin zou wijzigen. Volgens de SAOZ dient de mogelijke schade als gevolg van het bestemmingsplan "Oude Veiling" voor rekening van appellanten te worden gelaten.

De gemeenteraad heeft overeenkomstig voormeld advies en het advies van de Commissie Bezwaarschriften van 9 mei 2005 beslist.

2.5. De rechtbank heeft overwogen dat de gemeenteraad op 25 april 1989 een voorbereidingsbesluit heeft genomen voor het oude veilingterrein en dat dit besluit op 1 mei 1989 is gepubliceerd. Uit het voorbereidingsbesluit volgt dat het gemeentebestuur plannen had om het oude veilingterrein te gaan ontwikkelen, waarbij expliciet staat vermeld dat gedacht wordt aan woningbouw. Nu appellanten hun woning na mei 1989 hebben gekocht, was de planologische wijziging voorzienbaar.

2.6. Appellanten betogen dat de rechtbank heeft miskend dat zij voor de aankoop van hun woning door de gemeenteraad onjuist en onvolledig zijn geïnformeerd over de planologische ontwikkelingen en dat daarmee ook de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: de Wob) als grondslag van hun schadeverzoek heeft te gelden. Appellanten betogen verder dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat op grond van het voorbereidingsbesluit woningbouw was te voorzien.

2.6.1. Vaststaat dat de gemeenteraad bij besluit van 25 april 1989 een voorbereidingsbesluit, als bedoeld in artikel 21 van de WRO, heeft genomen ten aanzien van de gebouwen van het oude veilingcomplex. Dit besluit is op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Appellanten hadden ten tijde van de aankoop van hun woning dan ook van het voorbereidingsbesluit op de hoogte kunnen zijn. De stelling van appellanten dat zij vóór de aankoop van de woning door de gemeente onjuist en onvolledig zijn geïnformeerd over de planologische ontwikkelingen, hebben zij niet concreet onderbouwd en derhalve niet aannemelijk gemaakt. Ter zitting is niet duidelijk geworden welke vraag of vragen zij hebben gesteld, of deze vragen betrekking hadden op de ontwikkeling van het oude veilingterrein of alleen op de woning die zij voornemens waren te kopen en wat de aard is van de informatie die hun daarop is verschaft. Dat namens de gemeente ook nadien hangende de procedure tegen de verleende bouwvergunning van het appartementencomplex niet op het voorbereidingsbesluit zou zijn gewezen, is, wat daar ook van zij, hier niet terzake, aangezien appellanten toen reeds tot aankoop van de woning waren overgegaan. Anders dan appellanten stellen, biedt de Wob, die een eigen regeling voor verzoeken om openbaarheid bevat, geen grondslag voor een verzoek om planschade als waarop dit geding betrekking heeft.

In het voorstel van het voorbereidingsbesluit voor het oude veilingterrein van het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) van 10 april 1989 staat vermeld, voor zover thans van belang, dat een verzoek is ingediend om wijziging van het bestemmingsplan "Kapelle Kom" teneinde een bedrijf te kunnen uitoefenen in de bestaande gebouwen van het oude veilinggebouw en met name in het voorste gedeelte. Op grond van dat bestemmingsplan mogen volgens voormeld voorstel de gronden met de bestemming bedrijven uitsluitend worden gebruikt in overeenstemming met de subbestemming, in dit geval veiling, en, wanneer er plannen zijn om aan het voorste gedeelte van het terrein een kantoor- en opslagfunctie te verlenen, dient een aanpassing van dat bestemmingsplan te komen. Verder heeft het college in dat voorstel aangegeven dat een zinvolle functie en bestemming dient te worden gegeven aan de oude gebouwen van de veiling, aangezien totale afbraak van de gebouwen niet in de lijn der verwachtingen ligt, en dat, door te kiezen voor een kantoor- en opslagfunctie voor het voorste gedeelte van het terrein, hiervan geen storende invloed zal uitgaan op de woonomgeving en dat op het resterende terrein wellicht zonder veel problemen nog andere activiteiten kunnen plaatsvinden, waarbij met name wordt gedacht aan woningbouw. Bij besluit van 25 april 1989 heeft de gemeenteraad, gelezen voormeld voorstel van het college, besloten te verklaren dat voor het gehele terrein van de voormalige veiling in het bestemmingsplan "Kapelle Kom" een wijziging van het bestemmingsplan wordt voorbereid.

Aldus bestond er op de datum dat appellanten hun woning hebben gekocht een concreet en ter openbare kennis gebracht beleidsvoornemen waaruit de wijziging van de planologische situatie kon worden afgeleid. Op grond van het vorenstaande heeft de rechtbank met juistheid overwogen dat de gemeenteraad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat de nadelige planologische wijziging voor appellanten voorzienbaar was en dat eventuele schade als gevolg van het bestemmingsplan "Oude Veiling" ten laste van appellanten behoort te blijven. Nu de rechtbank met juistheid heeft overwogen dat de gemeenteraad terecht het

verzoek om vergoeding van planschade op voormelde grond heeft afgewezen, behoeft het betoog van appellanten dat de rechtbank heeft miskend dat de gemeenteraad ten onrechte heeft gesteld dat sprake is van geringe schade, geen bespreking.

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

2.8. 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. J.E.M. Polak, Voorzitter, en mr. C.H.M. van Altena en mr. W.D.M. van Diepenbeek, Leden, in tegenwoordigheid van mr. B.F.C. van Rheenen, ambtenaar van Staat.

w.g. Polak w.g. Van Rheenen
Voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 28 maart 2007

385