

ECLI	ECLI:NL:RVS:2010:BO7339
Datum uitspraak	15 december 2010
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 12 februari 2008 heeft het college een verzoek van [appellanten] om vergoeding van planschade afgewezen.

Volledige tekst

201005531/1/H2.

Datum uitspraak: 15 december 2010

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellanten], wonend te [woonplaats],
appellanten,

tegen de uitspraak van de rechtbank 's-Hertogenbosch van 23 april 2010 in zaak nr. 08/3503
in het geding tussen:

[appellanten]

en

het college van burgemeester en wethouders van Valkenswaard.

1. Procesverloop

Bij besluit van 12 februari 2008 heeft het college een verzoek van [appellanten] om vergoeding van planschade afgewezen.

Bij besluit van 19 augustus 2008 heeft het college het door [appellanten] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 23 april 2010, verzonden op 27 april 2010, heeft de rechtbank het door [appellanten] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben [appellanten] bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 4 juni 2010, hoger beroep ingesteld. De gronden van het hoger beroep zijn aangevuld bij brief van 5 juli 2010.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 23 november 2010, waar [appellanten], bijgestaan door mr. H.U. van der Zee, werkzaam bij DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V. en het college, vertegenwoordigd door H.G.W. van Heugten,

werkzaam bij de gemeente Valkenswaard, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 49, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), zoals die bepaling luidde ten tijde hier van belang, kent het college, 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. Voor de beoordeling van een verzoek om schadevergoeding op grond van artikel 49 van de WRO dient te worden bezien 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 dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de gestelde schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van deze regimes maximaal kon, onderscheidenlijk kan worden gerealiseerd, ongeacht of verwezenlijking heeft plaatsgevonden. Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt moet worden afgeweken.

2.3. [appellanten] zijn sedert 26 november 2002 eigenaar van het appartementsrecht [locatie] te [plaats] (hierna: het appartement). Zij hebben verzocht om vergoeding van planschade die zij stellen te hebben geleden als gevolg van de inwerkingtreding van het met toepassing van artikel 19 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Kernwinkelgebied" (hierna: het bestemmingsplan) vastgestelde wijzigingsplan "Hoogstraat/hoek Beelmanstraat" (hierna: het wijzigingsplan). Het wijzigingsplan is vastgesteld ten behoeve van de oprichting van een appartementengebouw op de ten westen van het appartement gelegen percelen [locaties] (hierna: de percelen).

2.4. Het college heeft het verzoek om vergoeding van planschade ter advisering voorgelegd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: de SAOZ). Volgens het door de SAOZ uitgebrachte advies van januari 2008 heeft de planologische wijziging niet geleid tot een planologisch nadeliger situatie voor [appellanten]. Zij konden direct vóór het inwerkingtreden van het wijzigingsplan ten westen van hun appartement worden geconfronteerd met bebouwing ten behoeve van "Woondoeleinden (W)" en "Woondoeleinden/detailhandel (WD)" met een maximale goothoogte van 6,60 meter onderscheidenlijk 7,70 meter. Nu in het bestemmingsplan geen voorschriften zijn opgenomen betreffende de maximale bouwhoogte, kon, gelet op de aanvullende werking van de bouwverordening, ter plaatse een kapconstructie worden gerealiseerd met daarin twee bouwlagen en was een maximale bouwhoogte van 15 meter niet met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten. Het uitzicht in westelijke richting kon derhalve reeds onder het oude planologische regime worden aangetast, aldus de SAOZ. Van aantasting van de privacy is volgens de SAOZ evenmin sprake, aangezien het college op grond van het bestemmingsplan onder het oude planologische regime bevoegd was vrijstelling te verlenen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kamerverhuurbedrijven en gestapelde woonbebouwing, eveneens tot een maximale hoogte van 15 meter.

Het college heeft het advies van de SAOZ ten grondslag gelegd aan de afwijzing van het planschadeverzoek van [appellanten] bij besluit van 12 februari 2008.

2.5. [appellanten] betogen dat de rechtbank, door te overwegen dat het college bij de afwijzing van het verzoek om vergoeding van planschade geen waarde heeft hoeven hechten aan het conceptadvies van de SAOZ van oktober 2007, er aan voorbij gaat dat ook in het conceptadvies een afweging van allerlei factoren is gemaakt.

2.5.1. Het betoog faalt. Niets staat er aan in de weg dat alvorens een definitief advies omtrent een verzoek tot vergoeding van planschade wordt uitgebracht eerst een conceptadvies wordt opgesteld dat aan partijen wordt voorgelegd, teneinde hen in de gelegenheid te stellen hun zienswijze daarop kenbaar te maken en eventuele onjuistheden en omissies te herstellen. Inherent hieraan is dat het definitieve advies in voor verzoekers om planschade nadelige zin kan afwijken van het conceptadvies. Dit vormt op zichzelf evenwel geen grond voor het oordeel dat het definitieve advies ter zijde moet worden geschoven en aan de beslissing op het verzoek het conceptadvies ten grondslag moet worden gelegd. Met de rechtbank is de Afdeling dan ook van oordeel dat, reeds omdat het advies van oktober 2007 een conceptadvies betreft en in januari 2008 een definitief advies is uitgebracht, het college eerstgenoemd advies bij de totstandkoming van de beslissing op het planschadeverzoek niet heeft hoeven betrekken.

2.6. [appellanten] betogen verder dat de rechtbank ten onrechte geen aanknopingspunten heeft gezien voor het oordeel dat ingevolge het bestemmingsplan "Kernwinkelgebied" de bouw van een gebouw met een goothoogte van zes meter en met een bouw- of nokhoogte van 15 meter met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet kon worden gerealiseerd. Zij voeren daartoe aan dat het overbruggen van een afstand van negen meter tussen de goot en de nok zal leiden tot een extreme hellingshoek die naar alle waarschijnlijkheid niet voldoet aan het Bouwbesluit en de redelijke eisen van welstand. Voorts is het volgens hen de vraag of het technisch mogelijk is om bij een gebouw met een nokhoogte van 15 meter gebruik te maken van een goot die negen meter lager ligt dan de nok. Dat het niet waarschijnlijk was dat onder het oude regime een gebouw met een goothoogte van zes meter en met een bouw- of nokhoogte van 15 meter zou worden gerealiseerd blijkt volgens [appellanten] tot slot uit de omstandigheid dat de goothoogte onder het wijzigingsplan is verhoogd tot 11 meter.

2.6.1. Het betoog faalt. Tussen partijen is niet in geschil dat in het oude plan tegenover hun woning tot een maximale goothoogte van 6,60 meter onderscheidenlijk 7,70 meter kon worden gebouwd. Daargelaten of de bouw van een gebouw met een goothoogte van 6,60 meter en met een bouw- of nokhoogte van 15 meter leidt tot een, naar [appellanten] stellen, extreme hellingshoek van het dak, vormt hetgeen zij aanvoeren geen grond voor het oordeel dat een dergelijk gebouw met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet kon worden gerealiseerd. In algemene zin kan niet worden gezegd dat het Bouwbesluit, waarin bouwtechnische voorschriften zijn opgenomen waaraan bouwwerken minimaal moeten voldoen, zich tegen het realiseren van een gebouw met de dergelijke afmetingen verzet. Dat een gebouw met een goothoogte van 6,60 meter en met een nokhoogte van 15 meter niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand, is door [appellanten] niet aannemelijk gemaakt. Van belang daarbij is dat in de Welstandsnota van de gemeente Valkenswaard, waarnaar zij verwijzen, geen algemene criteria zijn opgenomen die betrekking hebben op de maximaal te realiseren dakhelling of bouwhoogte. Voorts is van belang dat blijkens de Welstandsnota bij de welstandstoetsing weliswaar bestaande bebouwing bepalend is, maar dat het reeds gerealiseerde appartementengebouw waarin [appellanten] wonen, alsmede enkele andere in

de nabijheid daarvan gerealiseerde appartementengebouwen, een hoogte hebben die vergelijkbaar is met de op grond van het wijzigingsplan, beschouwd in samenhang met de bouwverordening, maximaal toegestane bouwhoogte. [appellanten] hebben verder op geen enkele wijze onderbouwd dat een gebouw met een goothoogte van 6,60 meter en met een nokhoogte van 15 meter technisch niet te realiseren is, zodat dit evenmin het oordeel kan dragen dat de bouw daarvan met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten. Dat de maximale goothoogte onder het wijzigingsplan is verhoogd biedt op zichzelf evenmin grond voor dat oordeel.

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. C.M. Ligtelijn-van Bilderbeek, voorzitter, en mr. J.C. Kranenburg en mr. N.S.J. Koeman, leden, in tegenwoordigheid van mr. J. Wieland, ambtenaar van staat.

w.g. Ligtelijn-van Bilderbeek w.g. Wieland
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 15 december 2010

502.