

|                  |                                                                                                                                |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ECLI             | ECLI:NL:RVS:2014:2512                                                                                                          |
| Datum uitspraak  | 9 juli 2014                                                                                                                    |
| Inhoudsindicatie | Bij besluit van 26 september 2012 heeft het college een verzoek van [verzoeker] om een tegemoetkoming in planschade afgewezen. |

Volledige tekst

201308742/1/A2.

Datum uitspraak: 9 juli 2014

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

het college van burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo,  
appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 7 augustus 2013 in zaak nr. SHE  
13/2618 in het geding tussen:

[verzoeker]

en

het college.

Procesverloop

Bij besluit van 26 september 2012 heeft het college een verzoek van [verzoeker] om een tegemoetkoming in planschade afgewezen.

Bij besluit van 19 februari 2013 heeft het college het door [verzoeker] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 7 augustus 2013 heeft de rechtbank het door [verzoeker] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit van 19 februari 2013 vernietigd en bepaald dat het college opnieuw op het door [verzoeker] tegen het besluit van 26 september 2012 gemaakte bezwaar dient te beslissen. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft het college hoger beroep ingesteld.

[verzoeker] heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 4 juni 2014, waar het college, vertegenwoordigd door mr. G.J.J. van Houtert, werkzaam bij de gemeente, en [verzoeker], bijgestaan door mr. A.A. Alciyan, werkzaam bij de Stichting Rechtsbijstand Mobiliteitsbranche, zijn verschenen.

Met toestemming van partijen heeft de Afdeling op deze zitting het onderzoek geschorst, [verzoeker] verzocht haar nadere stukken toe te zenden en bepaald dat het onderzoek na twee weken, of zoveel eerder als [verzoeker] deze stukken heeft toegezonden, zal worden gesloten.

[verzoeker] heeft nadere stukken overgelegd. De Afdeling heeft deze stukken aan het college toegezonden, dat geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid daarop te reageren. Vervolgens heeft zij het onderzoek gesloten.

#### Overwegingen

1. Ingevolge artikel 6.1, eerste lid, gelezen in verbinding met het tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) kent het college 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 bepaling van een bestemmingsplan, 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 artikel 6.3, aanhef en onder a, betrekken burgemeester en wethouders met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak.

2. [verzoeker] is eigenaar van het perceel [locatie] te Geldrop (hierna: het perceel). Bij brief van 18 november 2011 heeft hij het college verzocht hem tegemoet te komen in de schade die hij als gevolg van het bestemmingsplan "Rielse Park" lijdt.

3. Aan het bij besluit van 19 februari 2013 gehandhaafde besluit van 26 september 2012 heeft het college een advies van adviesbureau Gloudemans te Rosmalen van 7 september 2012 ten grondslag gelegd. Volgens dit advies is het perceel als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Rielse Park" in waarde gedaald. [verzoeker] heeft volgens het advies evenwel geen aanspraak op een tegemoetkoming, omdat het voorontwerpbestemmingsplan "Rielse Park" vanaf 31 augustus 2005 ter inzage heeft gelegen, de koopovereenkomst in september 2005 is gesloten en [verzoeker] derhalve ten tijde van de koop op de hoogte had kunnen zijn van de aanstaande voor het perceel nadelige planologische wijziging.

4. Niet in geschil is dat het perceel als gevolg van het bestemmingsplan "Rielse Park" in waarde is gedaald. In geschil is of deze waardedaling voor [verzoeker] voorzienbaar was en deze om die reden door het college voor zijn rekening kon worden gelaten.

5. Het college betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat, nu [verzoeker] de koopovereenkomst op 26 augustus 2005 heeft ondertekend en het voorontwerpbestemmingsplan "Rielse Park" vanaf 31 augustus 2005 ter inzage heeft gelegen, niet onder verwijzing naar dit voorontwerpbestemmingsplan kan worden gezegd dat de planologische verslechtering voor [verzoeker] voorzienbaar was. De rechtbank heeft door aldus te overwegen niet onderkend dat niet van belang is wanneer de koopovereenkomst door de kopende partij is ondertekend, maar van belang is wanneer deze overeenkomst door zowel de kopende als de verkopende partij is ondertekend, nu dit de datum is waarop de koop tot stand komt, aldus het college.

5.1. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 12 februari 2014 in zaak nr. 201302351/1/A2) is planschade voorzienbaar indien ten tijde van de aankoop

van een onroerende zaak voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Ingeval planschade voorzienbaar is dient deze voor rekening van de koper te worden gelaten, omdat hij in dat geval geacht wordt de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling te hebben betrokken bij het overeenkomen van de koopprijs. [verzoeker] heeft de koopovereenkomst van het perceel op 26 augustus 2005 en derhalve voordat het voorontwerpbestemmingsplan "Rielse Park" ter inzage is gelegd, getekend. [verzoeker] kon derhalve op het moment dat hij akkoord ging met de koopprijs van het perceel geen rekening houden met de voor het perceel nadelige planologische ontwikkeling. De rechtbank heeft dan ook terecht geoordeeld dat [verzoeker] de voorzienbaarheid van deze ontwikkeling niet kan worden tegengeworpen. Daaraan doet niet af dat [verzoeker] op grond van artikel 7:2, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid van ontbinding had en dat de koopovereenkomst eerst bindend was nadat ook de verkoper had getekend.

Het betoog faalt.

6. Nu uit de door [verzoeker] overgelegde koopovereenkomst blijkt dat hij deze op 26 augustus 2005 heeft getekend, faalt ook het betoog van het college dat niet aannemelijk is dat [verzoeker] de overeenkomst heeft getekend voordat het voorontwerpbestemmingsplan "Rielse Park" ter inzage is gelegd.

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

8. Het college dient op na te melden wijze tot vergoeding van de proceskosten te worden veroordeeld.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. bevestigt de aangevallen uitspraak;

II. veroordeelt het college van burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo van bij [verzoeker] in verband met de behandeling van het hoger beroep opgekomen proceskosten tot een bedrag van € 974,00 (zegge: negenhonderdvierenzeventig euro), geheel toe te rekenen aan door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand;

III. bepaalt dat van het college van burgemeester en wethouders van Geldrop-Mierlo een griffierecht van € 478,00 (zegge: vierhonderdachtenzeventig euro) wordt geheven.

Aldus vastgesteld door mr. C.H.M. van Altena, voorzitter, en mr. N. Verheij en mr. G. Sniijders, leden, in tegenwoordigheid van mr. B. van Dokkum, ambtenaar van staat.

w.g. Van Altena w.g. Van Dokkum  
voorzitter ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 9 juli 2014

480-735.