

ECLI:NL:RBNNE:2022:4756

Instantie	Rechtbank Noord-Nederland
Datum uitspraak	14-12-2022
Datum publicatie	21-12-2022
Zaaknummer	LEE 22/1164
Formele relaties	Hoger beroep: ECLI:NL:RVS:2024:3023, (Gedeeltelijke) vernietiging en zelf afgedaan
Rechtsgebieden	Omgevingsrecht
Bijzondere kenmerken	Bodemzaak
Inhoudsindicatie	Derde-partij wist ten tijde van aankoop dat er kans was op woningbouw tegenovergelegen perceel. Daarom had zij bij de aankoop van haar woning rekening moeten houden met de kans op woningbouw op eisers perceel. Ze moet daarom geacht worden om eventuele gevolgen daarvan voor de waarde van haar woning - en dus deze schade - bij haar besluit tot aankoop te hebben betrokken. Het college had het verzoek om planschade moeten afwijzen omdat de schade voorzienbaar was als bedoeld in artikel 6.3, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening. Het beroep is gegrond.
Wetsverwijzingen	Wet ruimtelijke ordening 6.3
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK NOORD-NEDERLAND

Zittingsplaats Groningen

Bestuursrecht

zaaknummer: LEE 22/1164

uitspraak van de enkelvoudige kamer van 14 december 2022 in de zaak tussen

[eisers], eisers

(gemachtigde: mr. T.A.P. Langhout),

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Ooststellingwerf (het college)

(gemachtigde: C. Veenstra).

Als derde-partij neemt aan de zaak deel: **[derde-partij]** (derde-partij).

Inleiding

1. In deze uitspraak beoordeelt de rechtbank het beroep van eisers tegen de vaststelling van de hoogte van door derde-partij geleden planschade. Het gaat om schade door de omgevingsvergunning die is verleend aan eisers voor de bouw van een woning.

1.1. Het college heeft de hoogte van de schade op 28 september 2021 vastgesteld op 4.325,-. Met het bestreden besluit van 1 februari 2022 op het bezwaar van eisers, is het college bij de vaststelling van de hoogte van de schade gebleven.

1.2. Het college heeft op het beroep gereageerd met een verweerschrift.

1.3. De rechtbank heeft het beroep op 23 november 2022 op zitting behandeld. Hieraan hebben deelgenomen: eisers, de gemachtigde van eisers, de gemachtigde van het college en mr. J.H.J van Erk. De derde-partij heeft zich afgemeld voor de zitting.

Beoordeling door de rechtbank

2. De rechtbank beoordeelt het besluit van 1 februari 2022. Zij doet dat aan de hand van de beroepsgronden van eisers.
3. De rechtbank verklaart het beroep gegrond. Hierna legt de rechtbank uit hoe zij tot dit oordeel komt en welke gevolgen dit oordeel heeft.
4. De rechtbank gaat uit van de volgende feiten.
 - 4.1. Eisers zijn de eigenaren van het perceel aan de [adres eiser]. Derde-partij is sinds 26 april 2016 eigenaar van de woning aan de [adres derde-partij], die is gelegen tegenover het perceel van eisers.
 - 4.2. Op 28 januari 2019 heeft het college een omgevingsvergunning voor afwijking van de geldende beheersverordening verleend aan eisers voor de bouw van een woning met bijgebouw op hun perceel. De omgevingsvergunning is onherroepelijk. Eisers en het college hebben in dit verband een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.
 - 4.3. Op 12 januari 2021 heeft derde-partij een aanvraag ingediend bij het college om een tegemoetkoming in planschade.
 - 4.4. Verweerder heeft het verzoek ter advisering voorgelegd aan Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ). Volgens SAOZ is er sprake van planologisch nadeel voor derde-partij, veroorzaakt door de verlening van de omgevingsvergunning aan eisers. SAOZ vindt de realisatie van een woning op deze locatie een normale maatschappelijke ontwikkeling die gedeeltelijk in de lijn der verwachting lag. Volgens SAOZ past de ontwikkeling ook deels in de ruimtelijke structuur van de omgeving, maar niet binnen het langjarig door de gemeente gevoerde beleid. Uitgaande van een waardedaling van het object van 12.500,- verrekend met het normaal maatschappelijk risico van 3%, betekent dit volgens SAOZ dat 4.325,- aan planschadevergoeding uitgekeerd moet worden.
 - 4.5. Op 28 september 2021 heeft het college, onder overneming van het advies van SAOZ, aan derde-partij een tegemoetkoming in planschade van 4.325,- toegekend.
 - 4.6. Eisers hebben hiertegen bezwaar gemaakt. Op 1 februari 2022 heeft het college het bezwaar van eisers ongegrond verklaard. Hiertegen hebben eisers beroep ingesteld.
5. Eisers hebben in beroep aangevoerd dat de schade ten tijde van de aankoop van de woning aan de [adres derde-partij] door derde-partij voorzienbaar was. Derde-partij wist dat het perceel aan de [adres eiser] te koop stond en bedoeld was voor woningbouw.
6. Het college heeft aangevoerd dat voorzienbaarheid ontleend moet worden aan planologisch beleid dat voor een ieder kenbaar is. Persoonlijke omstandigheden en kennis van bouwplannen, brieven gericht aan individuen en de enkele stelling van een makelaar, zijn volgens het college niet van belang om actieve risicoaanvaarding aan te nemen.
7. De rechtbank overweegt als volgt.
 - 7.1. Als een betrokkene door een planologische wijziging in een nadeliger positie komt te verkeren en daardoor schade lijdt of zal lijden, is er alleen ruimte voor vergoeding van schade als deze redelijkerwijs niet of niet geheel ten laste van de betrokkene moet blijven. Als de schade voorzienbaar was, dan mag het daaruit voortvloeiende nadeel voor rekening worden gelaten van degene bij wie de schade is opgekomen.

- 7.2. Op het moment van aankoop van de woning aan de [adres derde-partij] door derde-partij was er geen concreet beleidsvoornemen van overheidswege tot wijziging van de planologische situatie op het perceel aan de [adres eiser] bekendgemaakt. Dat laat echter onverlet dat, zo is ook niet in geschil, derde-partij ten tijde van de aankoop van haar woning wist dat er op het perceel [huisnummer eiser] woningbouw zou kunnen plaatsvinden. Eisers hebben schriftelijke verklaringen overgelegd ter onderbouwing van de stelling dat het perceel in die periode te koop stond voor woningbouw en dat derde-partij dit wist. Sterker nog, eisers hebben gemotiveerd en onweersproken gesteld dat derde-partij voorafgaand aan de koop van haar woning zelf heeft geprobeerd om eisers perceel te kopen om daar een woning te bouwen, maar dat zij de financiering daarvoor niet rond kreeg.
- 7.3. Gelet hierop kon en diende derde-partij bij de aankoop van haar woning rekening te houden met de kans op woningbouw op eisers perceel. Ze moet daarom geacht worden om eventuele gevolgen daarvan voor de waarde van haar woning - en dus deze schade - bij haar besluit tot aankoop te hebben betrokken.
- 7.4. Uit het voorgaande volgt dat het verzoek om planschade had moeten worden afgewezen omdat de schade voorzienbaar was als bedoeld in artikel 6.3, aanhef en onder a, van de Wet ruimtelijke ordening. Deze beroepsgrond slaagt dan ook.
8. Nu de schade voorzienbaar was en niet voor vergoeding in aanmerking komt, is een bespreking van de overige beroepsgronden (normale maatschappelijk risico en de deugdelijkheid van de planvergelijking) niet nodig.

Conclusie en gevolgen

9. Het beroep is gegrond. De rechtbank vernietigt daarom het bestreden besluit van 1 februari 2022.
10. De rechtbank neemt met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Algemene wet bestuursrecht zelf een beslissing en herroept het primaire besluit van 28 september 2021.
11. Omdat het beroep gegrond is moet het college het griffierecht aan eisers vergoeden en krijgen eisers ook een vergoeding van hun proceskosten. De vergoeding is met toepassing van het Besluit proceskosten bestuursrecht als volgt berekend. Voor de rechtsbijstand door een gemachtigde krijgen eisers een vast bedrag per proceshandeling. In bezwaar heeft elke proceshandeling een waarde van 541,-. In beroep heeft elke proceshandeling een waarde van 759,-. Eisers hebben in bezwaar gevraagd om vergoeding van de proceskosten. De gemachtigde heeft een bezwaarschrift ingediend, de hoorzitting bijgewoond, een beroepschrift ingediend en heeft aan de zitting van de rechtbank deelgenomen. De vergoeding bedraagt dan in totaal 2.600,-.

Beslissing

De rechtbank:

- verklaart het beroep gegrond;
- vernietigt het besluit van 1 februari 2022;
- herroept het besluit van 28 september 2021;
- bepaalt dat deze uitspraak in de plaats komt van het vernietigde besluit;
- bepaalt dat het college het griffierecht van 184,- aan eisers moet vergoeden;
- veroordeelt het college tot betaling van 2.600,- aan proceskosten aan eisers.

Deze uitspraak is gedaan door mr. S. Dijkstra, rechter, in aanwezigheid van mr. S. G. Steenbergen, griffier. De uitspraak is uitgesproken in het openbaar op 14 december 2022.

griffier	rechter
----------	---------

Een afschrift van deze uitspraak is verzonden aan partijen op:

Informatie over hoger beroep

Een partij die het niet eens is met deze uitspraak, kan een hogerberoepschrift sturen naar de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State waarin wordt uitgelegd waarom deze partij het niet eens is met deze uitspraak. Het hogerberoepschrift moet worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop deze uitspraak is verzonden. Kan de indiener de behandeling van het hoger beroep niet afwachten, omdat de zaak spoed heeft, dan kan de indiener de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State vragen om een voorlopige voorziening (een tijdelijke maatregel) te treffen.