

ECLI:NL:RBROE:2011:BP8835

Instantie	Rechtbank Roermond
Datum uitspraak	17-03-2011
Datum publicatie	23-03-2011
Zaaknummer	AWB 10 / 1152
Formele relaties	Hoger beroep: ECLI:NL:RVS:2011:BU7048, Bekrachtiging/bevestiging
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Eerste aanleg - meervoudig
Inhoudsindicatie	In geschil is of bij de beoordeling van de omvang van de planschade moet worden uitgegaan van het feitelijke gebruik van het pand van eisers als bordeel of van de nog steeds geldende woonbestemming voor het perceel. De rechtbank constateert dat het gemeentebestuur het gebruik van het pand als bordeel sinds 1997 heeft gedoogd en dat er in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid voor dit gebruik is opgenomen. Een redelijk denkend en handelend koper zou dan ook voldoende zekerheid hebben gehad dat het bedrijfsmatige gebruik van het perceel kon worden voortgezet. Voorts is onbestreden dat het pand als bordeel een hogere waarde heeft dan als woonhuis. Onder deze omstandigheden is het pand terecht aangemerkt als bedrijfspand en is de gestelde schade terecht in die hoedanigheid beoordeeld.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

RECHTBANK ROERMOND

Sector bestuursrecht

Zaaknummer: AWB 10 / 1152

Uitspraak van de meervoudige kamer in de zaak tussen

[naam + woonplaats eisers], eisers,
(gemachtigde: mr. T.A. Timmermans)

en

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasgouw, verweerder,

Als derde-partij heeft aan het geding deelgenomen de minister van Infrastructuur en Milieu,
vertegenwoordigd door Rijkswaterstaat,

Procesverloop

Bij besluit van 22 september 2009 heeft verweerder het verzoek van eisers om vergoeding van planschade afgewezen.

Bij besluit van 6 juli 2010 heeft verweerder het hiertegen gemaakte bezwaar van eisers ongegrond verklaard.

Tegen dit besluit hebben eisers beroep ingesteld.

Verweerder heeft een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 14 februari 2011, waar eisers zijn verschenen, bijgestaan door hun gemachtigde. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door mr. E.J.T.H.M. Savelkoul. Rijkswaterstaat heeft zich laten vertegenwoordigen door mr. B.B.M. Lemmens, bijgestaan door mr. ing. A.C.M.M. van Heesbeen.

Overwegingen

1. Eisers zijn eigenaar en verhuurder van het perceel met woning aan de [adres] te Linne (gemeente Maasgouw). De woning wordt sinds 1995 gebruikt als bordeel. In zowel het oude bestemmingsplan Linne als het nieuwe bestemmingsplan "Rijksweg A73 Zuid" (hierna: het nieuwe bestemmingsplan) heeft het perceel de bestemming Woondoeleinden Wo en de aanduiding wijzigingsbevoegdheid erotisch getinte horeca. Van die wijzigingsbevoegdheid heeft verweerder nooit gebruik gemaakt. Het feitelijke, bedrijfsmatige gebruik van de woning is altijd (in ieder geval ten tijde hier van belang) in strijd geweest met daarop rustende woonbestemming. De gronden aan de overzijde van de [adres] hadden onder het oude bestemmingsplan grotendeels een agrarische bestemming en waren onbebouwd. Het nieuwe bestemmingsplan, goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van Limburg op 18 november 2003, heeft daar de aanleg van een deel van de snelweg A73 mogelijk gemaakt.

2. Eisers stellen als gevolg van deze planologische wijziging planschade als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te hebben geleden. Zij hebben verweerder verzocht die schade te vergoeden, welk verzoek verweerder op 21 februari 2006 heeft ontvangen. Verweerder heeft het planschadeverzoek voorgelegd aan een planschadecommissie onder leiding van mr. ing. A.C.M.M. van Heesbeen van Gloudemans Taxatie- en Adviesbureau te Rosmalen (hierna: de planschadecommissie). Op grond van het advies van de planschadecommissie heeft verweerder het verzoek afgewezen. Eisers gaan er volgens verweerder in planologisch opzicht weliswaar op achteruit, maar dit levert voor het bedrijfsmatige gebruik van de woning geen schade op. Bij het bestreden besluit heeft verweerder dit standpunt, in afwijking van het advies van de bezwaarschriftencommissie, gehandhaafd.

3. In beroep betogen eisers, kort samengevat, dat de planschadecommissie bij de beoordeling van de schade ten onrechte is uitgegaan van het feitelijke gebruik van het onroerend goed als bordeel. Dit is volgens eisers in strijd met jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling), op grond waarvan volgens eisers geen rekening kan worden gehouden met een niet gebruikte wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat bij de beoordeling van de planschade alleen dient te worden gekeken naar de geldende bestemming Woondoeleinden Wo, aldus eisers.

4. Niet in geschil is dat het nieuwe bestemmingsplan voor eisers een planologische verslechtering heeft betekend. Partijen beantwoorden daarentegen de vraag naar de (omvang van de) schade verschillend, omdat verweerder bij de beoordeling van die schade uitgaat van het feitelijke, bedrijfsmatige gebruik van het pand als bordeel, terwijl eisers vinden dat de schade moet worden getaxeerd op basis van de bestemming van het pand voor woondoeleinden.

5. De rechtbank overweegt allereerst dat de jurisprudentie van de Afdeling waarnaar eisers verwijzen, hier niet ter zake doet. Deze jurisprudentie ziet op de situatie dat in een oud bestemmingsplan sprake was van een wijzigingsbevoegdheid, die in een nieuw bestemmingsplan is komen te vervallen en de vraag of deze verloren wijzigingsbevoegdheid bij de planologische vergelijking moet worden betrokken. Die situatie is hier niet aan de orde, zodat de vergelijking met de door eisers genoemde zaken niet opgaat.

6. Voorts overweegt de rechtbank dat het gebruik van het pand van eisers als bordeel weliswaar in strijd is met de nog steeds vigerende woonbestemming, maar verweerder heeft dit gebruik altijd gedoogd. Niet gebleken is, zoals eisers ter zitting hebben gesteld, dat dit gedogen persoonsgebonden was en een nieuwe

huurder of eigenaar het gebruik van het pand als bordeel niet zou mogen voortzetten. Op grond van de Prostitutienota gemeente Maasbracht (vastgesteld door de gemeenteraad op 30 oktober 1997 en gepubliceerd op 13 november 1997) heeft het gemeentebestuur immers vanaf 1997 het feitelijke gebruik van vijf panden aan de [adres] als seksinrichting gedoogd. Onder dit gedoogbeleid valt ook het gebruik van het pand van eisers. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting leidt de rechtbank af dat het gebruik van de desbetreffende panden als bordeel in strijd met het bestemmingsplan mag worden voortgezet, mits betrokkene zich houdt aan de voorwaarden van het gedoogbeleid. Dat het gemeentebestuur het gebruik van (onder andere) het pand van eisers als bordeel steeds heeft geaccepteerd, blijkt eens te meer uit de wijzigingsbevoegdheid, die in zowel het oude als het nieuwe bestemmingsplan werd opgenomen. Dat dit gebruik in het nieuwe bestemmingsplan niet direct positief werd bestemd, hield verband met het destijds nog in de wet opgenomen bordeelverbod. Tot slot blijkt uit het advies van de planschadecommissie dat het pand als bordeel een veel hogere waarde heeft dan als woonhuis, welk uitgangspunt eisers (bijvoorbeeld middels een tegenadvies) niet gemotiveerd hebben bestreden.

7. Op grond van de hiervoor genoemde feiten en omstandigheden is de rechtbank van oordeel dat verweerder zich bij de vaststelling van de schade, in navolging van het advies van de planschadecommissie, heeft mogen baseren op het feitelijke gebruik van de woning als bordeel. Voor de taxatie van de woning is immers in dit geval juist ook de feitelijke situatie bepalend bij de beantwoording van de vraag welke prijs een redelijk denkend en handelend koper onmiddellijk vóór de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan en op het tijdstip direct daarna voor het perceel en de daarop gelegen woning zou hebben geboden. Verweerder heeft zich daarbij op het standpunt kunnen stellen dat een redelijk denkend en handelend koper op grond van het gemeentelijke gedoogbeleid in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan voldoende zekerheid zou hebben gehad dat het bedrijfsmatige gebruik van het perceel zou kunnen worden voortgezet. De planschadecommissie heeft het pand op het perceel dan ook terecht aangemerkt als bedrijfspand en de gestelde schade in die hoedanigheid beoordeeld. Tot slot is gesteld noch gebleken dat verweerder vervolgens, uitgaande van het feitelijk bestaande gebruik van het perceel, ten onrechte zou hebben geconcludeerd dat de planologische verandering in kwestie niet heeft geleid tot een waardevermindering van het onroerend goed van eisers. Verweerder heeft het bezwaar van eisers tegen de afwijzing van hun verzoek om vergoeding van planschade dan ook ongegrond mogen verklaren.

8. Het beroep is ongegrond.

9. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De rechtbank:

verklaart het beroep ongegrond.

Deze uitspraak is gedaan door mr. C.M. Nollen, voorzitter, en mr. drs. E.J. Govaers en mr. M.C.M. Hamer, leden, in aanwezigheid van mr. C.H.M. Bartholomeus als griffier. Deze beslissing is in het openbaar uitgesproken op 17 maart 2011.

w.g. mr. C.H.M. Bartholomeus,
griffier w.g. mr. C.M. Nollen,
voorzitter

Voor eensluidend afschrift:
de wnd. griffier:

Afschrift verzonden aan partijen op: 17 maart 2011.

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na de dag van verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.