ECLI:NL:RVS:2009:BJ5518

Instantie	Raad van State
Datum uitspraak	19-08-2009
Datum publicatie	19-08-2009
Zaaknummer	200808774/1/H2
Rechtsgebieden	Bestuursrecht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Bij onderscheiden besluiten van 28 september 2006 heeft de raad van de gemeente Bergen op Zoom (hierna: de gemeenteraad) verzoeken van [wederpartij A], [wederpartij B] en [wederpartij C] om vergoeding van planschade afgewezen.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

200808774/1/H2.

Datum uitspraak: 19 augustus 2009

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

de raad van de gemeente Bergen op Zoom,

appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Breda van 10 november 2008 in zaak nr. 07/ 5209 in het geding tussen:

[wederpartij A], [wederpartij B] en [wederpartij C],

en

de raad van de gemeente Bergen op Zoom.

1. Procesverloop

Bij onderscheiden besluiten van 28 september 2006 heeft de raad van de gemeente Bergen op Zoom (hierna: de gemeenteraad) verzoeken van [wederpartij A], [wederpartij B] en [wederpartij C] om vergoeding van planschade afgewezen.

Bij besluit van 18 oktober 2007 heeft de gemeenteraad de daartegen door [wederpartij A], [wederpartij B] en [wederpartij C] gemaakte bezwaren ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 10 november 2008, verzonden op dezelfde dag, heeft de rechtbank Breda (hierna: de rechtbank) het daartegen door [wederpartij A], [wederpartij B] en [wederpartij C] ingestelde beroep gegrond verklaard, dat besluit vernietigd en bepaald dat de gemeenteraad opnieuw op de gemaakte bezwaren beslist met inachtneming van de uitspraak. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft de gemeenteraad bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 5 december 2008, hoger beroep ingesteld.

[wederpartij A] en [wederpartij B] hebben ieder een verweerschrift ingediend.

[wederpartij C] heeft nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 21 juli 2009, waar de gemeenteraad, vertegenwoordigd door mr. A.J.W.P. Rampaart-Verbeek en drs. G.C. Kosters, beiden ambtenaar in dienst van de gemeente Bergen op Zoom, en [wederpartij A], bijgestaan door G.P.M. van Akkeren, [wederpartij B] en [wederpartij C], bijgestaan door mr. R.A.C.M. van Dijk, advocaat te Bergen op Zoom, in persoon zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals die bepaling tot 1 september 2005 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. [wederpartij A] en zijn echtgenote zijn eigenaar van een perceel met woonhuis, plaatselijk bekend [locatie 1] te [plaats]. [wederpartij B] en zijn echtgenote zijn eigenaar van een perceel, plaatselijk bekend [locatie 2] te [plaats]. [wederpartij C] en zijn echtgenote zijn eigenaar van een perceel, plaatselijk bekend [locatie 3] te [plaats].

Aan de verzoeken om vergoeding van planschade hebben [wederpartij A], [wederpartij B] en [wederpartij C] ten grondslag gelegd dat het door de gemeenteraad op 28 juni 2001 vastgestelde bestemmingsplan 'De Schans 2000' het realiseren van een appartementengebouw van vijf bouwlagen met een kap op korte afstand van hun woonhuizen mogelijk heeft gemaakt en dat dit appartementengebouw hun woongenot heeft aangetast en de waarde van hun percelen heeft verminderd.

2.3. De gemeenteraad heeft zich op het standpunt gesteld dat de wijziging van het planologisch regime weliswaar heeft geleid tot een planologisch nadeliger situatie voor [wederpartij A], [wederpartij B] en [wederpartij C], maar dat de hierdoor ontstane schade, onder meer gezien de toelichting bij het bestemmingsplan 'De Schans 3e en 4e fase' van 27 oktober 1994, ten tijde van de aankoop van hun percelen voorzienbaar was.

2.4. De rechtbank heeft overwogen dat [wederpartij A], [wederpartij B] en [wederpartij C] op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan 'De Schans 1983' in samenhang met het bestemmingsplan 'De Schans 3e en 4e fase' als redelijk denkende kopers rekening hadden moeten houden met de kans dat de planologische situatie in negatieve zin zou gaan veranderen. Nu tegen dit uitdrukkelijk en zonder voorbehoud gegeven oordeel van de rechtbank geen hoger beroep is ingesteld, dient dit oordeel in deze procedure als uitgangspunt te worden genomen en betreft het geschil nog slechts de door de rechtbank in negatieve zin beantwoorde vraag of voor [wederpartij A], [wederpartij B] en [wederpartij C] ook voorzienbaar was dat hoogbouw zou plaatsvinden.

2.5. De gemeenteraad betoogt dat in de toelichting bij het bestemmingsplan 'De Schans 3e en 4e fase' is vermeld dat in het gebied De Schans woningbouw zal worden gerealiseerd en dat de rechtbank ten

onrechte een te beperkte uitleg aan dat begrip heeft gegeven door een appartementengebouw, bestaande uit vijf bouwlagen met een kap, daar niet onder te scharen.

2.5.1. Anders dan de rechtbank overweegt de Afdeling als volgt. In de toelichting bij het oude bestemmingsplan is niet vermeld wat onder woningbouw wordt verstaan. Onder woningbouw is in het algemeen spraakgebruik ook hoogbouw begrepen. Aan de toelichting konden [wederpartij A], [wederpartij B] en [wederpartij C] als redelijk denkende en handelende kopers derhalve niet de verwachting ontlenen dat in de toekomst geen hoogbouw in de directe omgeving van de percelen zou plaatsvinden. Dat Halsteren zich ten tijde van de aankoop van de percelen voornamelijk door laagbouw kenmerkte, leidt niet tot een ander oordeel. Verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 18 januari 2008 in zaak nr. 200503143/1 (AB 2006, 167) kan [wederpartij A], [wederpartij B] en [wederpartij C] niet baten, omdat de omstandigheden van het geval te zeer verschillen. In die uitspraak ging het om hoogbouw in een reeds bestaande woonwijk, terwijl het in dit geval gaat om een nieuw te ontwikkelen woonwijk, waarvan het appartementengebouw deel uitmaakt. [wederpartij A], [wederpartij B] en [wederpartij C] dienden, ondanks het gestelde dorpse karakter van Halsteren, ten tijde van de aankoop van de percelen rekening te houden met alle woonvormen die in een woonwijk in ontwikkeling denkbaar zijn, waaronder hoogbouw in vijf bouwlagen. Dat betekent dat de aanvaarding van het risico van een nadelige planologische wijziging, welke in de aangevallen uitspraak onweersproken is vastgesteld, het risico van ook deze ontwikkeling insluit, zodat de gevolgen daarvan redelijkerwijs geheel voor hun rekening dienen te blijven.

Het betoog slaagt.

2.6. Het hoger beroep is gegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het beroep ongegrond verklaren.

2.7. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

I. verklaart het hoger beroep gegrond;

II. vernietigt de uitspraak van de rechtbank Breda van 10 november 2008 in zaak nr. 07/ 5209;

III. verklaart het door [wederpartij A], [wederpartij B] en [wederpartij C] bij de rechtbank in die zaak ingestelde beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. C.M. Ligtelijn-van Bilderbeek, voorzitter, en mr. W. van den Brink en mr. C.H.M. van Altena, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.J.R. Hazen, ambtenaar van Staat.

w.g. Ligtelijn-van Bilderbeek w.g. Hazen
voorzitter ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 19 augustus 2009

452.