

ECLI	ECLI:NL:RVS:2018:3133
Datum uitspraak	26 september 2018
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 22 maart 2016 heeft het college een verzoek van [appellante] om tegemoetkoming in planschade afgewezen.

Volledige tekst

201702992/1/A2.

Datum uitspraak: 26 september 2018

AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Tussenuitspraak met toepassing van artikel 8:51d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) op het hoger beroep:

[appellante], gevestigd te Amsterdam,
appellante,

tegen de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 1 maart 2017 in zaak nr. 16/5755 in het geding tussen:

[appellante]

en

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam.

Procesverloop

Bij besluit van 22 maart 2016 heeft het college een verzoek van [appellante] om tegemoetkoming in planschade afgewezen.

Bij besluit van 25 juli 2016 heeft het college het door [appellante] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 1 maart 2017 heeft de rechtbank het door [appellante] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellante] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een schriftelijke uiteenzetting gegeven.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 15 juni 2018, waar [appellante], vertegenwoordigd door [gemachtigde], bijgestaan door mr. J.C. van Oosten, advocaat te Amsterdam, vergezeld door [gemachtigde], en het college, vertegenwoordigd door mr. drs. R.M. de Graaf, vergezeld door mr. M.L.M. Lohman, zijn verschenen.

Overwegingen

Inleiding

1. [appellante] is eigenaar van de bedrijfsruimte op de tweede etage van het pand aan [locatie] te Amsterdam. [appellante] heeft de bedrijfsruimte van 1 april 2005 tot 31 maart 2015 verhuurd aan Appoint Holding B.V. (hierna: Appoint). Bij brief van 6 januari 2015 heeft [appellante] een verzoek om tegemoetkoming in planschade ingediend. Volgens [appellante] is de bedrijfsruimte in waarde gedaald omdat deze als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Spaarndammers en Zeehelden" op 18 juli 2013 niet langer voor horecafuncties bestemd is.

Besluitvorming

2. Het college heeft aan zijn besluitvorming ten grondslag gelegd dat [appellante] het risico dat de horecafunctie zou komen te vervallen passief heeft aanvaard. Op 19 juli 2011 is de Horecanota West vastgesteld. Deze nota is op 23 november 2011 gepubliceerd. In deze nota staat vermeld dat het stadsdeel streeft naar het concentreren van horeca in horecaconcentratiegebieden, winkelstraten en pleinen. De bedrijfsruimte ligt niet in een dergelijk gebied. Bij de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan was voor [appellante] voorzienbaar dat de gebruiksmogelijkheid horeca ten nadele van haar zou veranderen. De benuttingsperiode heeft gelopen van de publicatie van de Horecanota West, op 23 november 2011, tot de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Spaarndammers en Zeehelden", op 18 juli 2013. [appellante] stelt dat zij buiten haar macht niet in staat was om in de benuttingsperiode de horecafunctie van de bedrijfsruimte te realiseren, omdat zij tot 31 maart 2015 gebonden was aan een huurovereenkomst met Appoint. Volgens het college kan dit beroep op overmacht niet slagen, omdat [appellante] ervoor heeft gekozen op 1 april 2005 een huurovereenkomst voor tien jaar aan te gaan zonder hierin een beëindigingsclausule op te nemen.

Beroep

3. De rechtbank heeft geoordeeld dat de gevolgen van de keuze van [appellante] voor een huurcontract met een looptijd van tien jaar voor haar risico moeten blijven, omdat het een zakelijke transactie is. [appellante] wordt geacht de voordelen en de risico's van een dergelijk lange looptijd zonder tussentijdse beëindigingsmogelijkheid tegen elkaar af te wegen. De stelling dat een dergelijke huurperiode standaard is in de markt en dat een huurder nooit akkoord zou gaan met een beëindigingsclausule, ook niet als dat alleen specifiek op deze situatie zou zien, maakt de risicoverdeling niet anders. Naar het oordeel van de rechtbank is bovendien niet gebleken dat het voor [appellante] niet mogelijk was de huurovereenkomst tussentijds te beëindigen, al dan niet met betaling van een vergoeding. Volgens de rechtbank is hetgeen [appellante] daartoe op de zitting heeft aangevoerd onvoldoende. [appellante] heeft zich op het standpunt gesteld dat deze onmogelijkheid tot opzegging van haar kant

blijkt uit de procedure die zij tevergeefs tegen Appoint heeft gevoerd. Uit de verklaringen die [appellante] ter zitting heeft afgelegd blijkt naar het oordeel van de rechtbank echter dat zij met deze procedure primair de inning van achterstallige huurgelden beoogde en slechts subsidiair ontbinding van de huurovereenkomst. [appellante] wilde de huurovereenkomst dan ook niet ontbinden om de horecafunctie te verwezenlijken. Verder blijkt uit de verklaringen van [appellante] dat de burgerlijke rechter in hoger beroep gronden voor ontbinding niet aanwezig achtte vanwege de nog resterende looptijd van de overeenkomst. De wijziging van het planologische regime heeft in die afweging dus geen rol gespeeld. Ook overigens is de rechtbank niet gebleken van concrete pogingen die [appellante] heeft ondernomen om bouw- en gebruiksmogelijkheden onder het oude planologische regime te realiseren.

De rechtbank heeft verder geoordeeld dat [appellante] geen planschade lijdt door het verlies van diversiteit van gebruiksmogelijkheden. Het was onder het oude planologische regime mogelijk de bedrijfsruimte zowel voor horeca als voor kantoor te gebruiken. Onder het nieuwe bestemmingsplan is gebruik als kantoor alleen mogelijk als dat gebruik al bestond. Op grond van het in het plan opgenomen overgangsrecht geldt voor horeca hetzelfde. [appellante] stelt zich op het standpunt dat de mogelijkheid twee bestemmingen naast elkaar te kunnen realiseren waardeverhogend is. De rechtbank volgt dit standpunt niet. Omdat [appellante] het risico van het wegbestemmen van de horecafunctie passief heeft aanvaard, is de door [appellante] gestelde waardeverhogende diversiteit niet mogelijk. De stelling dat bij een keuze voor de horecafunctie de kantoorfunctie van de bedrijfsruimte zou zijn vervallen betreft een hypothetische situatie die zich niet alleen niet heeft verwezenlijkt, maar zich ook niet meer kan verwezenlijken en daarom niet tot schade kan leiden, aldus de rechtbank.

Hoger beroep

4. [appellante] betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat het college zich op het standpunt mocht stellen dat zij het risico dat de horecafunctie zou komen te vervallen passief heeft aanvaard. Volgens [appellante] was op het moment dat zij de huurovereenkomst met Appoint sloot niet te voorzien dat het planologische regime op een voor haar nadelige manier zou worden gewijzigd en nadat de overeenkomst was gesloten kon zij niet meer vrijelijk over de bedrijfsruimte beschikken. De rechtbank heeft niet onderkend dat een huurovereenkomst die ziet op de verhuur van een bedrijfsruimte niet kan worden beëindigd wegens dringend eigen gebruik, bijvoorbeeld ter voorkoming van planologisch nadeel. Omdat de overeenkomst niet kon worden opgezegd wegens dringend eigen gebruik, heeft [appellante] geprobeerd de overeenkomst te laten ontbinden wegens het niet-nakomen ervan. Dat dit niet is gelukt, maakt duidelijk dat er voor [appellante] geen mogelijkheid bestond om tijdens de benuttingsperiode over de bedrijfsruimte te beschikken. [appellante] voert verder aan dat ook als zij tijdens de benuttingsperiode wel vrijelijk over de bedrijfsruimte kon beschikken, haar geen passieve risicoaanvaarding tegengeworpen kan worden. Als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Sparndammers en Zeehelden" is zowel de horecafunctie als de kantoorfunctie komen te vervallen. Op grond van het overgangsrecht kon alleen het gebruik dat bestond op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan en hiermee in strijd is worden voortgezet. Dit betekent dat [appellante] voor één van de twee functies had moeten kiezen, zodat de bedrijfsruimte hoe dan ook niet langer voor de andere functie gebruikt zou kunnen worden. Een onroerende zaak die gebruikt kan worden voor meerdere functies heeft bovendien een hogere waarde dan een onroerende zaak die voor één functie gebruikt kan worden. Dit betekent dat het komen te vervallen van één van de functies - of dat nu de kantoorfunctie of de horecafunctie is - planologisch nadeel

met zich brengt. Ook dit heeft de rechtbank niet onderkend, aldus [appellante].

4.1. De rechtbank heeft [appellante] ten onrechte tegengeworpen dat zij tijdens de zogenoemde benuttingsperiode geen concrete pogingen heeft ondernomen om de voorheen onder het bestemmingsplan "Silodam" bestaande horecafunctie te benutten. In dat verband neemt de Afdeling in aanmerking dat [appellante] de bedrijfsruimte op de tweede etage van het pand aan [locatie] te Amsterdam van 1 april 2005 tot 31 maart 2015 heeft verhuurd aan Appoint. Op het moment dat [appellante] met Appoint de huurovereenkomst sloot, was niet te voorzien dat de bedrijfsruimte in de toekomst niet meer voor horecafuncties gebruikt zou kunnen worden. Omdat de huurovereenkomst tot 31 maart 2015 duurde, kon [appellante] gedurende de benuttingsperiode niet vrijelijk over deze bedrijfsruimte beschikken. Daargelaten of met de realisatie van de horecafunctie planschade was voorkomen, was [appellante] ook feitelijk niet in staat de huurder te verplichten om de onder het bestemmingsplan "Silodam" bestaande horecafunctie te realiseren. Gelet op het voorgaande en artikel 6.3, aanhef en onder b, van de Wet ruimtelijke ordening, heeft het college aan zijn besluitvorming ten onrechte het standpunt ten grondslag gelegd dat [appellante] het risico dat de horecafunctie onder het bestemmingsplan "Silodam" zou komen te vervallen, passief heeft aanvaard. (Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 13 augustus 2014, [ECLI:NL:RVS:2014:3005](#).)

Het betoog slaagt.

Bestuurlijke lus

5. Uit het onder 4.1 overwogene volgt dat het besluit van 25 juli 2016 voor vernietiging in aanmerking komt omdat het berust op een ondeugdelijke motivering. De Afdeling ziet met het oog op het belang van een spoedige beëindiging van het geschil aanleiding het college in de gelegenheid te stellen om de door haar geconstateerde gebreken te herstellen. De Afdeling zal het college op de voet van artikel 8:51d van de Awb opdragen om binnen zestien weken na verzending van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen en dit aan [appellante] en de Afdeling toe te zenden.

6. In de einduitspraak zal worden beslist over de proceskosten en vergoeding van het betaalde griffierecht.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

draagt het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam op om binnen zestien weken na verzending van deze uitspraak een nieuw besluit te nemen met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen en dit aan [appellante] en de Afdeling toe te zenden.

Aldus vastgesteld door mr. J.A.W. Scholten-Hinloopen, voorzitter, en mr. B.J. Schueler en mr. E.J. Daalder, leden, in tegenwoordigheid van mr. W. Dijkshoorn, griffier.

w.g. Scholten-Hinloopen
voorzitter

De griffier is verhinderd de uitspraak te ondertekenen.

Uitgesproken in het openbaar op 26 september 2018

735.