

ECLI	ECLI:NL:RVS:2011:BT7442
Datum uitspraak	12 oktober 2011
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 20 september 2007 heeft de raad een verzoek van [verzoeker] om vergoeding van planschade afgewezen.

Volledige tekst

201100434/1/H2.

Datum uitspraak: 12 oktober 2011

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

de raad van de gemeente Lansingerland,
appellant,

tegen de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 2 december 2010 in zaak nr. 08/4858 in
het geding tussen:

[verzoeker]

en

de raad.

1. Procesverloop

Bij besluit van 20 september 2007 heeft de raad een verzoek van [verzoeker] om vergoeding van planschade afgewezen.

Bij besluit van 25 september 2008 heeft de raad het door [verzoeker] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 2 december 2010, verzonden op dezelfde dag, heeft de rechtbank het door [verzoeker] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, dat besluit vernietigd en bepaald dat de raad opnieuw op het door [verzoeker] gemaakte bezwaar beslist met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft de raad bij brief, bij de Raad van State ingekomen op 11 januari 2011, hoger beroep ingesteld. De gronden van het hoger beroep zijn aangevuld bij brief van 8 februari 2011.

[verzoeker] heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 16 augustus 2011, waar de raad, vertegenwoordigd door mr. T. Ruis en mr. S.L. Wolhoff, beiden werkzaam bij de gemeente

Lansingerland, vergezeld door A.A.M. Bruggeman, werkzaam bij de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: de SAOZ), en [verzoeker], in persoon, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. In het verweerschrift betoogt [verzoeker] dat het hoger beroep, nu het door het college is ingesteld en niet is gebleken dat het college daarbij namens de raad heeft gehandeld, niet-ontvankelijk is.

2.1.1. Ingevolge artikel 160, eerste lid, aanhef en onder f, van de Gemeentewet is het college van burgemeester en wethouders in ieder geval bevoegd te besluiten namens de gemeente, het college of de raad rechtsgedingen, bezwaarprocedures of administratief beroepsprocedures te voeren of handelingen ter voorbereiding daarop te verrichten, tenzij de raad, voor zover het de raad aangaat, in voorkomende gevallen anders beslist.

2.1.2. Op grond van deze bepaling is het college bevoegd om namens de raad hoger beroep tegen de aangevallen uitspraak in te stellen. Niet is gebleken dat de raad anders heeft beslist. Het betoog faalt.

2.2. Ingevolge artikel 49, aanhef en onder a, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals die bepaling tot 1 september 2005 luidde, kent de gemeenteraad een belanghebbende op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe, voor zover blijkt dat hij 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.

2.3. [verzoeker] is eigenaar van de woning met bijbehorend perceel, kadastraal bekend gemeente Berkel en Rodenrijs, sectie B, nr. 5862, plaatselijk bekend als [locatie] te Berkel en Rodenrijs, gemeente Lansingerland (hierna: de woning). Aan het verzoek om vergoeding van planschade heeft hij ten grondslag gelegd dat de bij het bestemmingsplan 'Westpolder/Bolwerk' gewijzigde bestemming van het gebied ten noorden en noordwesten van de woning tot een waardevermindering van de woning heeft geleid.

2.4. De raad heeft de SAOZ om advies gevraagd. De SAOZ heeft in een advies van juni 2007 gesteld dat de planologische wijziging tot waardevermindering van de woning heeft geleid, maar de schade ten laste van [verzoeker] dient te blijven, omdat de planologische wijziging, na de terinzagelegging van het ontwerp van de planologische kernbeslissing van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (hierna: de PKB Vinex) in november 1991 en de goedkeuring van dat ontwerp in februari 1993, ten tijde van de aankoop van de woning op 28 april 1994 was te voorzien. De raad heeft dat advies overgenomen en aan het besluit van 20 september 2007 ten grondslag gelegd. Hij heeft dat besluit bij besluit van 25 september 2008, gelezen in samenhang met het daarin ingelaste advies van de commissie van advies voor de bezwaarschriften, gehandhaafd. Volgens dat advies is daartoe van belang dat het gebied ten noorden en noordwesten van de woning op de kaart op bladzijde 50 van de PKB Vinex als uitbreidingsmogelijkheid voor woningbouw donkerrood is ingekleurd.

2.5. De rechtbank heeft het besluit van 25 september 2008 vernietigd, omdat in dit geval niet kan worden gezegd dat, gezien de PKB Vinex, [verzoeker] op de datum van aankoop van de woning als redelijk denkend en handelend koper rekening had behoren te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in negatieve zin zou veranderen, zodat de raad ten onrechte het standpunt van de SAOZ heeft onderschreven.

2.6. De raad betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat er voldoende aanknopingspunten zijn voor het oordeel dat de planologische wijziging voor [verzoeker] voorzienbaar was. Hij

voert daartoe aan dat de rechtbank, door te overwegen dat in de PKB Vinex slechts een voorkeursrichting voor het ruimtelijke rijksbeleid en een globale schets met een indicatief karakter over de gewenste inrichting van de ruimte is gegeven, heeft miskend dat blijkens de jurisprudentie niet is vereist dat een beleidsvoornemen tot in detail is uitgewerkt. Voorts voert hij aan dat de PKB Vinex een voldoende concreet beleidsvoornemen behelst, omdat de locaties voor woningbouw specifiek op de kaart op bladzijde 50 zijn ingetekend en voor de hier relevante locaties in het Rotterdamse stadsgewest (Noordrand II en III) op bladzijde 182 het aantal van 15.000 te bouwen woningen is vermeld.

2.6.1. 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, is de planschade voorzienbaar en blijft deze voor rekening van de koper, omdat hij in dat geval wordt geacht de mogelijkheid van verwezenlijking van de negatieve ontwikkeling actief te hebben aanvaard. Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen, is vereist dat er een concreet beleidsvoornemen is dat openbaar is gemaakt, niet dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

2.6.2. Dat de kaart op bladzijde 50 van de PKB Vinex een grofmazig karakter heeft, laat onverlet dat uit die kaart valt af te leiden, ondanks de gebruikte schaal en het ontbreken van plaatsaanduidingen en gebiedsomschrijvingen, dat het gebied ten noorden en noordwesten van de woning is gelegen binnen de grenzen van een op die kaart donkerrood gekleurde locatie met uitbreidingsmogelijkheden voor woningbouw.

Voorts is op bladzijde 27 van de PKB Vinex uiteengezet dat de regering, door het geven van ontwikkelingsrichtingen voor mogelijke bouwlocaties, sturing aan het vervolgtraject van de besluitvorming wil geven en dat aan de provincies wordt gevraagd om in lijn met de rijksvoorkeuren en in overleg met de gemeenten in streekplanverband tot een afweging van mogelijke woonlocaties te komen. Dat op diezelfde bladzijde is uiteengezet dat de uiteindelijke ruimtelijke beslissing over de plaats en invulling van toekomstige woonlocaties (inclusief het aantal te bouwen woningen) op provinciaal niveau wordt genomen, brengt niet met zich dat de PKB Vinex geen concreet beleidsvoornemen, als bedoeld onder 2.6.1, behelst. Dat de planologische invulling van de in de PKB Vinex aangewezen locaties niet vaststond, laat onverlet dat een redelijk denkend en handelend koper rekening had behoren te houden met de kans dat de planologische situatie in het gebied ten noorden en noordwesten van de woning in ongunstige zin zou veranderen, nu dat gebied was aangewezen als uitbreidingsmogelijkheid voor woningbouw.

Het betoog slaagt.

2.7. Het hoger beroep is gegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden vernietigd. Het betoog van de raad behoeft voor het overige geen bespreking. Doende hetgeen de rechtbank zou behoren te doen, zal de Afdeling het door [verzoeker] tegen het besluit van de raad van 20 september 2007 ingestelde beroep alsnog ongegrond verklaren. In het in beroep aangevoerde is geen grond te vinden voor het oordeel dat de raad zich in dat besluit ten onrechte op het standpunt heeft gesteld dat de planologische wijziging in het gebied ten noorden en noordwesten van de woning voorzienbaar was en de planschade derhalve voor rekening van [verzoeker] dient te worden gelaten.

2.8. 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 Rotterdam van 2 december 2010 in zaak nr. 08/4858;

III. verklaart het bij de rechtbank ingestelde beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. C.H.M. van Altena, voorzitter, en mr. C.J.M. Schuyt en mr. N.S.J. Koeman, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.J.R. Hazen, ambtenaar van staat.

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

Uitgesproken in het openbaar op 12 oktober 2011

452.