

ECLI	ECLI:NL:RVS:2013:BY8497
Datum uitspraak	16 januari 2013
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 30 september 2010 heeft het college een verzoek van [appellant] om vergoeding van planschade afgewezen.

Volledige tekst

201202346/1/A2.

Datum uitspraak: 16 januari 2013

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te Apeldoorn,

tegen de uitspraak van de rechtbank Zutphen van 25 januari 2012 in zaak nr. 11/618 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Apeldoorn.

Procesverloop

Bij besluit van 30 september 2010 heeft het college een verzoek van [appellant] om vergoeding van planschade afgewezen.

Bij besluit van 15 maart 2011 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 25 januari 2012 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant] heeft nadere stukken ingediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 14 november 2012, waar [appellant], in persoon, en het college, vertegenwoordigd door J.M. van Wegen, werkzaam bij de gemeente Apeldoorn, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), zoals dit artikel luidde ten tijde van belang en voor zover hier van belang, kent het college, 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. [appellant] is eigenaar van het perceel aan de [locatie] in Apeldoorn (hierna: het perceel). Het college heeft [appellant] op 25 januari 1980 een vergunning verleend voor de bouw van een praktijkruimte en dienstwoning op het perceel (hierna: de bouwvergunning) en op 15 september 1981 een wijzigingsvergunning voor de praktijkruimte. De praktijkruimte is gerealiseerd.

Ingevolge het bestemmingsplan "De Maten 1972 (na herzieningen)" (hierna: het oude plan), rustte op het perceel de bestemming "bijzondere doeleinden", waarbij het verlenen van vrijstelling voor het bouwen van een dienstwoning mogelijk was.

Ingevolge het bestemmingsplan "De Maten (2004)" (hierna: het nieuwe plan), rust op het perceel de bestemming "maatschappelijke doeleinden". Op gronden met deze bestemming kan alleen een dienstwoning worden gebouwd op de kavels waar dit op de plankaart met de letter 'd' is aangegeven. Bij het perceel is dit niet vermeld op de plankaart.

3. Niet in geschil is dat [appellant] schade lijdt omdat, vergeleken met het oude plan, bouwmogelijkheden onder het nieuwe plan zijn vervallen, waaronder de mogelijkheid een - andere dan de vergunde - dienstwoning te bouwen op het perceel. Partijen zijn verdeeld over de vraag of deze schade redelijkerwijs ten laste van [appellant] moet blijven.

4. Het college heeft aan het besluit van 30 september 2010 tot afwijzing van het verzoek van [appellant] om planschadevergoeding het advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: de SAOZ) ten grondslag gelegd. Daarin is geadviseerd het verzoek af te wijzen omdat [appellant] vanaf de terinzagelegging van het voorontwerp van het nieuwe plan op 27 mei 2002 bekend kon zijn met de planologische veranderingen en hij vanaf die datum tot aan de terinzagelegging van het ontwerp van het nieuwe plan op 29 september 2003 de bouwmogelijkheden van het oude plan desondanks niet heeft benut. Omdat [appellant] ook geen gebruik heeft gemaakt van de hem verleende bouwvergunning voor zover het de dienstwoning betreft, heeft hij passief het risico aanvaard dat bouwmogelijkheden door de wijzigingen zouden komen te vervallen, aldus dit advies.

De rechtbank heeft dit standpunt gevolgd.

5. [appellant] betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat hij vanaf de terinzagelegging van het voorontwerp van het nieuwe plan niet kon voorzien dat bouwmogelijkheden, waaronder de mogelijkheid een dienstwoning te bouwen op het perceel, zouden komen te vervallen. Hij voert hiertoe aan dat een vertegenwoordiger van de raad, naar aanleiding van zijn zienswijze op de voorgenomen veranderingen, op de hoorzitting ter zake het vertrouwen heeft gewekt dat aan zijn zienswijze zou worden tegemoet gekomen bij de vaststelling van het nieuwe plan en dat hem daarbij uitdrukkelijk en op overtuigende wijze is medegedeeld dat onder het nieuwe plan een dienstwoning op het perceel zou worden toegestaan. Diverse medewerkers van de gemeente hebben hem dit ook desgevraagd bevestigd na de hoorzitting, aldus [appellant]. Volgens [appellant] zou iedere redelijk denkende en handelende eigenaar zich hierdoor hebben laten overtuigen. De rechtbank heeft zijns inziens dan ook ten onrechte zijn

beroep op het vertrouwensbeginsel verworpen.

5.1. Bij de beantwoording van de vraag of sprake is van aanvaarding door een eigenaar van het risico dat bouwmogelijkheden op zijn perceel zouden kunnen vervallen, is van belang of de voortekenen van de voor hem nadelige planwijzigingen reeds enige tijd zichtbaar waren. Volgens vaste jurisprudentie is het, om risicoaanvaarding te mogen aannemen (onder meer de uitspraak van 11 mei 2000 in zaak nr. 199902237/1, BR 2001, 57), voldoende dat er, bezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar, aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie op het perceel zou gaan veranderen, in een voor de eigenaar negatieve zin. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 7 november 2007 in zaak nr. 200702220/1) is alleen sprake van passieve risicoaanvaarding als er voorzienbaarheid is en er in het verleden geen stappen zijn ondernomen tot realisering van de bouwmogelijkheden die met het nieuwe regime zijn komen te vervallen. Hieruit vloeit voort dat voorafgaand aan de vraag of onder het oude planologische regime concrete pogingen tot realisering van de bestaande bouwmogelijkheden zijn ondernomen, de vraag dient te worden beantwoord of de nadelige planologische wijziging, hier in de vorm van een beperking van de bouwmogelijkheden op het perceel, voorzienbaar was. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

5.2. De rechtbank heeft terecht overwogen dat, omdat bij het perceel de aanduiding "d" niet was vermeld op de plankaart van het voorontwerp van het nieuwe plan, [appellant] had kunnen weten dat de bouwmogelijkheid van een dienstwoning zou komen te vervallen. [appellant] heeft zijn betoog betreffende het bij hem gewekte vertrouwen en de aan hem gedane mededelingen op een hoorzitting ter zake niet aannemelijk gemaakt met documenten of andere bewijsmiddelen. Wel heeft hij een besprekingsverslag van de hoorcommissie WRO overgelegd, maar dit ziet niet op het voorontwerp, maar op het ontwerp van het nieuwe plan en dateert van 18 december 2003, zodat dit geen betekenis heeft voor de periode die hier centraal staat, te weten die van 27 mei 2002 tot 29 september 2003. De rechtbank is dan ook terecht tot de slotsom gekomen dat het beroep van [appellant] op het vertrouwensbeginsel niet kan leiden tot het daarmee beoogde doel. Het betoog faalt.

6. [appellant] betoogt voorts dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat hij tot 29 september 2003 gebruik had kunnen maken van de bouwmogelijkheden van het oude plan. Hij voert hiertoe aan dat de bestemming "maatschappelijke doeleinden" onontkoombare belemmeringen opwierp om hiervan gebruik te maken. Voorts voert hij aan dat hij enerzijds zijn artspraktijk door toedoen van het college niet kon uitbreiden nu hem in 1988 hiertoe geen vestigingsvergunning was verleend en het anderzijds onmogelijk was alleen de dienstwoning of een deel van het perceel te verkopen, omdat het gebruik van de dienstwoning volgens het bestemmingsplan onlosmakelijk verbonden moet zijn met de praktijkruimte. Ter zitting heeft hij voorts naar voren gebracht dat het realiseren van een dienstwoning niet reëel was omdat hij vanaf juni 2003 zijn artspraktijk heeft neergelegd.

6.1. [appellant] heeft geen gegevens aangedragen waaruit zou kunnen worden afgeleid dat hij serieuze plannen had om op zijn perceel een dienstwoning te realiseren. [appellant] heeft vanaf de verkrijging van het perceel in 1980 tot de terinzagelegging van het ontwerp van het nieuwe plan op 29 september 2003 de gelegenheid gehad de bouwmogelijkheden van het oude plan te benutten. Hij heeft niet aannemelijk gemaakt dat hij daartoe als gevolg van hem niet toe te rekenen omstandigheden niet in staat is geweest. De door [appellant] gestelde omstandigheden kunnen, anders dan hij aanvoert, niet worden geduid als onontkoombare belemmeringen om de bouwmogelijkheden van het oude plan te benutten. Tot 29 september

2003 rustte op het perceel niet de bestemming "maatschappelijke doeleinden", maar de bestemming "bijzondere doeleinden" en [appellant] kon dus gebruik maken van de bouwmogelijkheden van het oude plan. Dat geen noodzaak bestond de dienstwoning te realiseren, zoals uit zijn betoog wordt begrepen, betekent niet dat [appellant] daartoe belemmerd werd. De door [appellant] gestelde omstandigheid dat de hem verleende bouwvergunning voor de dienstwoning bijna 30 jaar oud was, laat voorts onverlet dat hij ook een nieuwe bouwvergunning of, zoals het college ter zitting heeft gesteld, een wijziging van de vergunning aan had kunnen vragen om de dienstwoning te realiseren. Dat hij vanwege contractuele verplichtingen niet een deel van zijn perceel kon verkopen voor dat doel, maakt het voorgaande niet anders.

De rechtbank heeft derhalve terecht geconcludeerd dat [appellant], door de bouwmogelijkheden van het oude plan niet te benutten, ook niet toen hij op grond van het voorontwerp van het nieuwe plan kon zien aankomen dat de planologische situatie ter plaatse zou veranderen, het risico van de voor hem nadelige bestemmingswijziging heeft aanvaard en de schade die hij daardoor lijdt voor zijn rekening behoort te blijven.

7. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

8. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. C.J. Borman, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. A.M. van Meurs-Heuvel, ambtenaar van staat.

w.g. Borman w.g. Van Meurs-Heuvel
lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 16 januari 2013

47-615.