

ECLI	ECLI:NL:RVS:2013:BZ4938
Datum uitspraak	20 maart 2013
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 19 januari 2010 heeft het college een aanvraag van [appellante] om een tegemoetkoming in planschade afgewezen.

Volledige tekst

201206185/1/A2.

Datum uitspraak: 20 maart 2013

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellante], wonend te Goor, gemeente Hof van Twente,

tegen de uitspraak van de rechtbank Almelo van 15 mei 2012 in zaak nr. 11/ 478 in het geding tussen:

[appellante]

en

het college van burgemeester en wethouders van Hof van Twente.

Procesverloop

Bij besluit van 19 januari 2010 heeft het college een aanvraag van [appellante] om een tegemoetkoming in planschade afgewezen.

Bij besluit van 29 maart 2011 heeft het college het door [appellante] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 15 mei 2012 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 verweerschrift ingediend.

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

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 13 februari 2013, waar [appellante], vertegenwoordigd door mr. M. Nijkamp, advocaat te Hengelo, en het college, vertegenwoordigd door mr. P. Braamhaar, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Op 1 juli 2008 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO) ingetrokken en is de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) in werking getreden.

2. Ingevolge artikel 6.1, eerste lid, van de Wro kent het college degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Ingevolge artikel 6.3, aanhef en onder a, betrekken met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade burgemeester en wethouders bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval: de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak.

3. Bij besluit van 6 februari 2007 heeft het college krachtens artikel 19, eerste lid, van de WRO vrijstelling verleend van de voorschriften van het bestemmingsplan "Omgeving Centrum" ten behoeve van de bouw van een woongebouw over vier en vijf bouwlagen van 65 appartementen en een winkelgedeelte met een parkeergarage op het voormalige "Aan de Stegge terrein" op de Stationslaan ter hoogte van huisnummers 4-10 in Goor (hierna: het terrein). [appellante], die sinds september 2005 eigenaresse is van de woning aan de [locatie] in Goor (hierna: de woning), heeft op 17 maart 2009 verzocht om een tegemoetkoming in de schade die zij stelt te lijden ten gevolge van dat besluit. Zij heeft zich op het standpunt gesteld dat de planologische wijziging heeft geleid tot waardevermindering van de woning.

4. Niet in geschil is dat [appellante] ten gevolge van de vrijstelling in een planologisch nadeliger situatie is komen te verkeren waardoor zij schade lijdt. In geschil is of die schade voor haar rekening dient te blijven, omdat de wijziging van het planologische regime ten tijde van de aankoop van de woning voorzienbaar was.

5. Het college heeft aan het besluit van 19 januari 2010 een advies van Langhout & Wiarda Juristen en Rentmeesters (hierna: Langhout) van 23 december 2009 ten grondslag gelegd. Langhout heeft zich daarin op het standpunt gesteld dat de planologische verslechtering ten tijde van de aankoop van de woning voor [appellante] voorzienbaar was. In dit verband is in dat advies vermeld dat het terrein in de structuurvisie "Centrum Goor" van 11 september 2001 (hierna: de Centrumvisie) is aangewezen als toekomstige locatie voor dienstverlening in combinatie met wonen.

In het advies van 24 juni 2010, opgesteld in opdracht van het college, heeft Langhout zich op het standpunt gesteld dat uit de aanpassing van de Centrumvisie van 26 april 2005 (hierna: de aangepaste Centrumvisie) evenzeer volgt dat de planologische verslechtering voorzienbaar was.

Bij besluit van 29 maart 2011 heeft het college, in afwijking van het advies van de commissie voor de bezwaarschriften (hierna: de commissie), onder verwijzing naar een nader advies van Langhout van 14 maart 2011, de afwijzing van de aanvraag om een tegemoetkoming in de planschade gehandhaafd.

6. [appellante] betoogt dat de rechtbank heeft verzuimd een oordeel te geven over de beroepsgrond dat het college onvoldoende gemotiveerd is afgeweken van het advies van de commissie.

6.1. Hoewel de rechtbank ten onrechte geen oordeel over die beroepsgrond heeft gegeven,

leidt dat, gelet op het volgende, niet tot vernietiging van de aangevallen uitspraak.

6.2. In artikel 7:13, zevende lid, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) is bepaald dat indien de beslissing op het bezwaar afwijkt van het advies van de commissie, in de beslissing de reden voor die afwijking wordt vermeld en het advies met de beslissing wordt meegezonden.

Het college heeft in het besluit op bezwaar uiteengezet waarom het bezwaar van [appellante] ongegrond is verklaard. Het college heeft daarbij, onder verwijzing naar een advies van Langhout van 29 maart 2011, de redenen gegeven waarom het advies van de commissie niet is gevolgd. Derhalve bestaat geen grond voor het oordeel dat het bestreden besluit in strijd met artikel 7:13, zevende lid, van de Awb is genomen.

7. [appellante] betoogt voorts dat de rechtbank ten onrechte heeft geoordeeld dat het college zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat de geleden schade voorzienbaar was. Zij voert daartoe aan dat de rechtbank niet heeft onderkend dat de planologische ontwikkeling niet past binnen de gestelde kaders van de Centrumvisie en dat zij ten onrechte heeft overwogen dat zij in haar onderzoeksplicht is tekortgeschoten.

7.1. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (bijvoorbeeld de uitspraak van 2 december 2009 in zaak nr. 200902002/1/H2) dient de voorzienbaarheid van een planologische wijziging te worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag, of ten tijde van de aankoop van de 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. 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.

7.2. Op pagina 1 van de Centrumvisie is uiteengezet dat de Centrumvisie een toetsingskader vormt voor ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder de ontwikkeling op het terrein. Op pagina 32 is melding gemaakt van de ontwikkeling van het terrein voor commerciële en niet-commerciële functies, gemengd met wonen, waarbij de dienstverlenende functie in de richting van de Grotestraat kan overgaan in een winkelfunctie. Op pagina 35 en 36 is uiteengezet dat het in winkelgebieden en uitloopgebieden met andere centrumfuncties, waartoe ook het terrein behoort, zeer gewenst is om de begane grond enige extra hoogte te geven en dat enkele gebieden in het centrum om een grotere bebouwingshoogte vragen. Op de bijbehorende kaart zijn die gebieden ingetekend. Uit die kaart valt af te leiden, zoals het college ter zitting nader heeft toegelicht, dat wat het terrein betreft wordt gedacht aan bebouwing met een hoogte van vier bouwlagen met kap. Op pagina 37 is vermeld dat een mogelijke tweede uitbreiding van het winkelgebied de uitloop van het centrum in de richting van het stationsgebied via het terrein betreft en dat hier wordt voorzien in een mengfunctie van wonen en kantoren die in de omgeving van het centrum zal overgaan in de winkelfunctie. Voorts is op pagina 40 uiteengezet dat in het bijzonder de locaties die vrijkomen door uitplaatsing van de bedrijfsmatige functies, waaronder het terrein, zich lenen voor het bevorderen van de woonfuncties in het centrum. In de uitwerking op pagina 46 van de strategische gebieden, waartoe ook het terrein wordt gerekend, is nader uiteengezet dat het centrum zich bekend kan maken door een hogere mate van stedelijkheid en dat de consequentie zal zijn, dat het parkeren ten behoeve van de functies niet meer in het openbaar gebied kan plaatsvinden. Tevens is op die pagina vermeld dat wat betreft de bebouwing van het stationsgebied ook wordt gedacht aan aaneengesloten bebouwing met een stedelijk karakter met vier lagen kantoorbebouwing.

Uit de Centrumvisie valt af te leiden dat, zoals het college onder verwijzing naar het advies van Langhout van 23 december 2009 terecht heeft gesteld, het terrein zou worden ontwikkeld voor woningbouw en een winkelfunctie met een parkeergarage. Gelet op het in de Centrumvisie vermelde aantal bouwlagen en de daarin uitgesproken ambitie om de woon- en winkelfunctie te versterken, waarbij is vermeld dat het parkeren niet meer in het openbaar gebied zal kunnen plaatsvinden, moest [appellante] rekening houden met de realisering van omvangrijke woon- en winkelbebouwing met een parkeergarage. Dat in de Centrumvisie ook de ambitie is weergegeven om het terrein te ontwikkelen als een zogenoemde dienstenas ter verbinding van het station met het centrum en dat nabij het station ook wordt gedacht aan de bouw van woningen met twee bouwlagen, doet hier niet aan af, nu dit slechts één van de mogelijkheden is die is vermeld in de Centrumvisie. [appellante] diende op grond van de Centrumvisie rekening te houden met de daarin weergegeven meest ongunstige ontwikkelingen. De rechtbank heeft in dit verband terecht overwogen dat, ondanks dat het bouwplan niet op alle punten voldoet aan het streefbeeld zoals dat in de structuurvisie is neergelegd, de Centrumvisie geen statisch stuk is en niet beoogt om ontwikkelingen op detailniveau weer te geven.

Gelet op het vorenstaande is de rechtbank terecht tot de slotsom gekomen dat voor [appellante] ten tijde van de aankoop van de woning voorzienbaar was dat de planologische situatie in die zin zou kunnen veranderen dat op het terrein appartementen, een supermarkt en een parkeergarage mogelijk zouden worden. Bij voorzienbaarheid van de planologische wijziging gaat het er niet om of [appellante] in haar onderzoeksplicht is tekortgeschoten, maar of zij de kans heeft aanvaard dat de planologische situatie ter plaatse in een voor haar ongunstige zin zou veranderen. Dat laatste is het geval.

Nu reeds op basis van de Centrumvisie voorzienbaarheid kon worden aangenomen, wordt niet toegekomen aan het betoog van [appellante], dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de aangepaste Centrumvisie niet op de juiste wijze bekend is gemaakt.

Het betoog faalt.

8. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd met verbetering van de gronden waarop deze rust.

9. 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.H.M. van Altena, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.J.R. Hazen, ambtenaar van staat.

w.g. Van Altena w.g. Hazen

lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van staat

Uitgesproken in het openbaar op 20 maart 2013

452-680.