

ECLI	ECLI:NL:RVS:2013:BZ4948
Datum uitspraak	20 maart 2013
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 29 december 2003 heeft de stadsdeelraad een verzoek van [appellant] om vergoeding van planschade afgewezen.

Volledige tekst

201205662/1/A2.

Datum uitspraak: 20 maart 2013

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te Amsterdam,

tegen de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 25 april 2012 in zaak nr. 11/197 in het geding tussen:

[appellant]

en

de stadsdeelraad van het stadsdeel Centrum.

Procesverloop

Bij besluit van 29 december 2003 heeft de stadsdeelraad een verzoek van [appellant] om vergoeding van planschade afgewezen.

Bij besluit van 30 november 2010 heeft de stadsdeelraad het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar opnieuw ongegrond verklaard.

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

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

De stadsdeelraad heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 29 januari 2013, waar [appellant], in persoon en bijgestaan door mr. O.W. Wagenaar, werkzaam bij DAS Rechtsbijstand, en de stadsdeelraad, vertegenwoordigd door mr. J.A. Bijl, werkzaam bij de gemeente Amsterdam, zijn verschenen.

Overwegingen

1. 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. Op 17 maart 1987 is [appellant] eigenaar geworden van het pand aan de [locatie] te Amsterdam (hierna: het pand). Aan het verzoek om vergoeding van planschade heeft hij ten grondslag gelegd dat de onder het bestemmingsplan Jordaan 1972 van 22 juni 1972 (hierna: het oude bestemmingsplan) bestaande gebruiksmogelijkheid voor horeca op de begane grond en de eerste etage van het pand bij de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Jordaan van 3 november 1999 is vervallen en dat dit tot huurderving heeft geleid en de waarde van het pand heeft verminderd.

3. Niet in geschil is dat [appellant] door de bestemmingsplanwijziging in een planologisch nadeliger positie is komen te verkeren en dientengevolge schade lijdt. Partijen zijn verdeeld over het antwoord op de vraag of de schade ten laste van [appellant] dient te blijven op de grond dat hij, door de onder het oude bestemmingsplan nog bestaande gebruiksmogelijkheid niet te benutten, het risico heeft aanvaard dat deze mogelijkheid zou kunnen vervallen.

4. Voor het antwoord op deze vraag is van belang of de voortekenen van de nadelige planologische wijziging reeds enige tijd zichtbaar waren. Daartoe is, volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling (onder meer uitspraak van 27 juli 2011 in zaak nr. 201011354/1/H2), voldoende dat, gezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar, aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie op het desbetreffende perceel zou gaan veranderen in een voor hem ongunstige zin. 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.

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (onder meer uitspraak van 8 februari 2012 in zaak nr. 201105961/1/A2), bestaat geen grond voor het aannemen van risicoaanvaarding, indien onder het oude planologische regime concrete pogingen zijn ondernomen tot realisering van de bouw- en gebruiksmogelijkheden die onder het nieuwe planologische regime zijn komen te vervallen.

5. In het besluit van 30 november 2010, gelezen in samenhang met het daarin ingelaste advies van de bezwaarschriftencommissie, heeft de stadsdeelraad uiteengezet dat sinds 25 mei 1988 voorzienbaar was dat de planologische situatie ter plaatse in voor [appellant] ongunstige zin zou veranderen, dat [appellant] na kennisneming van het Koninklijk Besluit van 4 september 1989, waarbij goedkeuring is onthouden aan het besluit van de gemeenteraad van 8 maart 1989 tot onteigening van het perceel aan de [locatie] te Amsterdam, een poging had kunnen doen een horecabedrijf in het pand te vestigen en dat [appellant] die gebruiksmogelijkheid tot 31 augustus 1993 had kunnen benutten.

6. [appellant] betoogt dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de stadsdeelraad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat, nu hij van 4 september 1989 tot 31 augustus 1993 de tijd heeft gehad om een horecabedrijf in het pand te vestigen en niet heeft aangetoond dat hij in die periode een concrete poging heeft gedaan die gebruiksmogelijkheid te benutten, hij het risico van een bestemmingsplanwijziging heeft aanvaard en de schade die hij daardoor lijdt voor zijn rekening behoort te blijven. Daartoe voert hij aan dat de

rechtbank heeft miskend dat hij vóór het Koninklijk Besluit van 4 september 1989 nog geen zekerheid over het behoud van de eigendom van het pand had, dat hij na de bekendmaking van dat besluit alles in het werk heeft gesteld om de voor horecagebruik benodigde renovatiewerkzaamheden uit te voeren, dat hij daarbij stelselmatig door de gemeente is tegengewerkt en dat hij het pand pas na de gereedmelding van die werkzaamheden aan gegadigden kon tonen. Voorts voert hij aan dat, gezien zijn brief aan de gemeente van 21 september 1992, de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat hij in de periode van 4 september 1989 tot 31 augustus 1993 nimmer aan de gemeente kenbaar heeft gemaakt dat hij het pand voor horeca wil gebruiken of laten gebruiken.

6.1. [appellant] had, naar eigen zeggen, na de bekendmaking van het Koninklijk Besluit van 4 september 1989 nog verscheidende hindernissen te nemen, zoals het herhuisvesten van de bewoners van het pand, het verkrijgen van bouwvergunningen voor het renoveren en het geschikt maken voor horeca van het pand, het feitelijk laten uitvoeren van de werkzaamheden, het vinden van een exploitant en het door die exploitant aanvragen en verkrijgen van een exploitatievergunning, alvorens hij de gebruiksmogelijkheid van het pand voor horeca had kunnen benutten.

[appellant] heeft niet aannemelijk gemaakt dat, naar hij heeft gesteld, maar de stadsdeelraad heeft betwist, hij hierbij stelselmatig is tegengewerkt. In dit verband is niet zonder belang dat de rechtbank tot hetzelfde oordeel is gekomen en [appellant] daarin geen aanleiding heeft gezien om zijn standpunt in hoger beroep te concretiseren. Voorts heeft [appellant] de exploitatie van horeca in het pand niet zelf ter hand genomen. [appellant] stelt dat hij de nodige inspanningen heeft gedaan om een huurder te vinden die het pand voor horeca zou willen gebruiken. Hij is hier echter niet in geslaagd en heeft het pand daarom in maart 1993 voor ander gebruik verhuurd aan een traiteur, voor een periode van vijf jaar, met de mogelijkheid van vijf jaar verlenging. Aldus heeft [appellant] afgezien van het realiseren van de horecabestemming in het pand en de kans op het vervallen van die bestemming aanvaard in de hiervoor onder 3 bedoelde zin.

Gelet op het vorenstaande kan niet staande worden gehouden dat [appellant] de nog bestaande gebruiksmogelijkheid van het pand voor horeca in de periode vanaf de bekendmaking van het Koninklijk Besluit van 4 september 1989 tot 31 augustus 1993 buiten zijn toedoen niet tijdig heeft kunnen veiligstellen. Dat hij bij brief van 21 september 1992 mededeling heeft gedaan van het voornemen om horeca in het pand te vestigen, leidt niet tot een ander oordeel, omdat die mededeling op zichzelf niet voldoende was om de gebruiksmogelijkheid te benutten.

Het betoog faalt.

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.H.M. van Altena, voorzitter, en mr. N.S.J. Koeman en mr. G. Snijders, 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 20 maart 2013

452.