

ECLI	ECLI:NL:RVS:2013:1323
Datum uitspraak	2 oktober 2013
Inhoudsindicatie	Bij besluit van 19 april 2011 heeft het college aan [appellant] een tegemoetkoming van € 4.530,00 toegekend voor door hem geleden planschade.

Volledige tekst

201208450/1/A2.

Datum uitspraak: 2 oktober 2013

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellant], wonend te Zwolle,

tegen de uitspraak van de rechtbank Zwolle-Lelystad van 18 juli 2012 in zaak nr. 12/136 in het geding tussen:

[appellant]

en

het college van burgemeester en wethouders van Zwolle.

Procesverloop

Bij besluit van 19 april 2011 heeft het college aan [appellant] een tegemoetkoming van € 4.530,00 toegekend voor door hem geleden planschade.

Bij besluit van 8 december 2011 heeft het college het door [appellant] daartegen gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 18 juli 2012 heeft de rechtbank het door [appellant] daartegen ingestelde beroep gegrond verklaard, het besluit van 8 december 2011 vernietigd en bepaald dat de rechtsgevolgen van dit besluit in stand blijven. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellant] hoger beroep ingesteld.

Het college heeft een verweerschrift ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 26 juni 2013, waar [appellant], vertegenwoordigd door J.H. Roetman, werkzaam bij Jan Roetman Advies en Vastgoed, en het college, vertegenwoordigd door mr. R.C. Alblas, werkzaam voor de gemeente Zwolle, zijn verschenen.

Overwegingen

1. Ingevolge artikel 6.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening kennen burgemeester en wethouders 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 burgemeester en wethouders met betrekking tot de voor tegemoetkoming in aanmerking komende schade bij hun beslissing op de aanvraag in ieder geval de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak.

Ingevolge artikel 6.5, aanhef en onder a, vergoeden burgemeester en wethouders indien zij een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 toekennen daarbij tevens de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand.

2. Voor de beoordeling van een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade dient te worden onderzocht of de aanvrager als gevolg van de desbetreffende wijziging van het planologische regime in een nadeliger positie is komen te verkeren en ten gevolge daarvan schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient de desbetreffende wijziging, waarvan gesteld wordt dat deze planschade heeft veroorzaakt, te worden vergeleken met het oude planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar hetgeen op grond van deze regimes maximaal kan onderscheidenlijk kon worden gerealiseerd, ongeacht of verwezenlijking heeft plaatsgevonden. Slechts indien realisering van de maximale mogelijkheden met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van dit uitgangspunt afgeweken moet worden.

3. [appellant] is eigenaar van de percelen die in de gemeente Zwolle kadastraal bekend zijn onder de nummers 4298 (hierna: perceel 4298) en 3289 (hierna: perceel 3289), ter hoogte van de [locatie 1]. Op perceel 4298 bevindt zich de woning van [appellant] en een bedrijfspand dat door hem wordt verhuurd aan [bedrijf]. Perceel 3289 is ingericht als tuin.

4. [appellant] betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat de waardevermindering van zijn woning te laag is vastgesteld door het college. Volgens [appellant] lijdt hij uitzichtschade als gevolg van de inwerkingtreding van "Uitwerkingsplan Stadshagen II, Deelplan 1, Noordschil Westenholtte", omdat woningen kunnen worden gerealiseerd op de percelen tegenover zijn woning. Hij heeft in dit verband aangevoerd dat, hoewel op deze percelen ook onder het voordien geldende planologische regime een woonbestemming rustte, hierop geen woningen konden worden gebouwd. Daaraan stonden privaats- en publiekrechtelijke beperkingen, die voortvloeiden uit het tracé van de toenmalige Rijksweg 38 (de huidige Voorsterweg), in de weg. Daarbij heeft hij gewezen op erfdienstbaarheden in de koopakte van 19 maart 1985 met betrekking tot [locatie 2] en op een brief van 1 november 1965 van Rijkswaterstaat aan het college van burgemeester en wethouders van Zwollerkerspel, waarin staat dat het aanbeveling verdient om een strook grond niet aan de gemeente te verkopen omdat deze nodig is voor verbetering van Rijksweg 38. Ook stonden diverse publiekrechtelijke beperkingen, waaronder de Wet op de Lintbebouwing, het Rapport rooilijnen langs rijkswegen van Rijkswaterstaat uit 1988 en de Richtlijnen inzake toepassing van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van de provincie Overijssel, aan de realisatie van woningen op de percelen in de weg, aldus [appellant].

4.1. De rechtbank heeft terecht vooropgesteld dat niet de feitelijke situatie, maar de bestemming die op de tegenover de woning van [appellant] liggende percelen rustte leidend is bij de planologische vergelijking en bij de beoordeling of sprake is van planologisch nadeel. Privaatrechtelijke beperkingen worden in beginsel niet in de planvergelijking betrokken. Niet in geschil is dat op de desbetreffende percelen onder het oude bestemmingsplan een woonbestemming rustte. De aanwezigheid van de weg en de destijds bestaande plannen voor verandering daarvan staan hier los van. [appellant] heeft onvoldoende uiteengezet welke feiten en omstandigheden en welke specifieke regels onder het oude planologische regime concreet in de weg stonden aan realisatie van woningen op de percelen tegenover zijn woning. Met hetgeen hij heeft aangevoerd heeft hij niet aannemelijk gemaakt dat er evidente belemmeringen waren op grond waarvan realisering van de maximale mogelijkheden die het oude bestemmingsplan bood met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kon worden uitgesloten.

Het betoog faalt.

5. [appellant] betoogt verder dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat de schade die voor hem voortvloeit uit het komen te vervallen van de mogelijkheid om woningen en een werkplaats te bouwen op perceel 3289 voor zijn rekening komt. Volgens [appellant] is de rechtbank er ten onrechte aan voorbijgegaan dat een periode van acht maanden te kort is om een volledig uitgewerkte bouwaanvraag in te dienen bij de gemeente. Hem kan dan ook niet worden aangerekend dat hij geen gebruik heeft gemaakt van de bouwmogelijkheden van perceel 3289 die met de inwerkingtreding van bestemmingsplan "Westenholte" zijn komen te vervallen. Verder voert [appellant] aan dat een vorige eigenaar omstreeks 1975 concrete plannen heeft gemaakt om op perceel 3289 een showroom te bouwen. Deze eigenaar is ook enige jaren in het bezit geweest van een bouwvergunning, maar heeft van deze vergunning geen gebruik gemaakt en haar in 1982 of 1983 fysiek vernietigd. De rechtbank heeft dan ook ten onrechte overwogen dat geen concrete plannen zijn gemaakt om gebruik te maken van de bouwmogelijkheden van perceel 3289, aldus [appellant].

5.1. De rechtbank heeft met juistheid overwogen dat voor [appellant] vanaf 16 september 2004 - de datum waarop het voorontwerp van het bestemmingsplan "Westenholte" ter inzage is gelegd - voorzienbaar was dat de bestemming van het perceel 3289 zou worden gewijzigd. Uit vaste rechtspraak van de Afdeling (bijvoorbeeld de uitspraak van 19 december 2012 in zaak nr. 201203869/1/A2) volgt dat ingeval [appellant] geen concrete pogingen heeft ondernomen om gebruik te maken van bestaande bouwmogelijkheden hij het risico van een voor hem nadelige wijziging heeft aanvaard. Niet in geschil is dat [appellant] na 16 september 2004 geen pogingen heeft ondernomen om de tot de terinzagelegging van het bestemmingsplan "Westenholte", vanaf 2 juni 2005, bestaande bouwmogelijkheden te benutten. De rechtbank heeft overwogen dat [appellant] hiervoor geen valide redenen heeft aangevoerd. In hoger beroep heeft hij slechts aangevoerd dat de periode tussen 16 september 2004 en 2 juni 2005, 8,5 maand, te kort is om een volledig uitgewerkte bouwaanvraag in te dienen. Hiermee gaat [appellant] eraan voorbij dat van hem niet werd verlangd dat hij een volledig uitgewerkte bouwaanvraag zou indienen, maar slechts dat hij een concrete poging zou ondernemen om van bestaande bouwmogelijkheden gebruik te maken. Daarvan is geen sprake geweest.

Dat een vorige eigenaar wel een poging heeft ondernomen deze mogelijkheden te benutten, wat hiervan ook zij, doet niet ter zake, nu het erom gaat of vanaf het moment dat voor [appellant] voorzienbaar was dat de gebruiksmogelijkheden zouden komen te vervallen door hem een dergelijke poging is ondernomen.

Het betoog faalt.

6. [appellant] betoogt voorts dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat zijn bedrijfspand op perceel 4298 niet in waarde is verminderd als gevolg van het bestemmingsplan "Westenholte". [appellant] stelt dat de groep potentiële huurders van het pand kleiner is geworden. Het pand is door de werkplaats, de showroom en het kantoor vooral geschikt om te worden verhuurd aan bouwondernemingen en garagebedrijven en dit is onder het huidige bestemmingsplan niet meer mogelijk. In de tweede plaats stelt [appellant] dat zijn pand minder goed bereikbaar is. De rechtbank heeft volgens hem niet onderkend dat de verandering in de verkeerssituatie wat betreft de ontsluiting via de Teunisbloemweg van de wijk het gevolg is van de planwijziging en niet van verkeersbesluiten.

6.1. In het onderhavige geval is als gevolg van de planwijziging een aantal gebruiksmogelijkheden van perceel 4298 komen te vervallen. Onder het nieuwe planologische regime zijn evenwel ook andere bedrijfsactiviteiten toegelaten, die dat eerder niet waren. Anders dan [appellant] stelt, brengt het komen te vervallen van gebruiksmogelijkheden niet in zijn algemeenheid een planologische verslechtering met zich. [appellant] heeft niet aannemelijk gemaakt dat het komen te vervallen van gebruiksmogelijkheden in dit geval ertoe heeft geleid dat de groep potentiële huurders kleiner is geworden en de verhuurbaarheid van het bedrijfspand is verminderd. De rechtbank heeft terecht overwogen dat [appellant] er door de wijziging van het planologische regime per saldo niet op achteruit is gegaan.

6.2. Daargelaten in hoeverre de verandering in de verkeerssituatie het gevolg is van een planwijziging, zoals [appellant] stelt, kan hetgeen hij met betrekking tot de verminderde bereikbaarheid van zijn bedrijfspand heeft aangevoerd hem niet baten, nu hij niet aannemelijk heeft gemaakt dat dit pand dermate verminderd bereikbaar is geworden dat het wezenlijk in waarde is gedaald en hij hierdoor schade leidt.

Het betoog faalt.

7. [appellant] betoogt ten slotte dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat een vergoeding voor de bij hem opgekomen deskundigenkosten van € 654,00 alleszins redelijk is. Dit bedrag is overgenomen uit het advies van de planschadecommissie. Nadien heeft hij evenwel in bezwaar nog kosten gemaakt. Hiervoor zou het college hem nog een bedrag van € 874,00 moeten vergoeden, aldus [appellant].

7.1. Ingevolge artikel 7:15, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht worden de kosten die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, door het bestuursorgaan uitsluitend vergoed op verzoek van de belanghebbende voor zover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid. Voor de toepassing van deze bepaling is vereist dat er sprake is van herroeping van het primaire besluit, het besluit onrechtmatig is en er sprake is van verwijtbaarheid aan de zijde van het bestuursorgaan (zie onder meer de uitspraak van de Afdeling van 24 april 2013 in zaak nr. [201207251/1/A2](#)). Nu het primaire besluit van 19 april 2011 niet is herroepen en ook niet had hoeven te worden herroepen, omdat het door de rechtbank geconstateerde motiveringsgebrek kon worden hersteld en zij op inhoudelijke gronden de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit op bezwaar terecht in stand heeft gelaten, komen de in bezwaar bij [appellant] opgekomen kosten reeds hierom niet voor vergoeding in aanmerking.

Het betoog faalt.

8. Het hoger beroep is ongegrond. De uitspraak van de rechtbank dient, voor zover aangevallen, dat wil zeggen voor zover daarbij de rechtsgevolgen van het vernietigde besluit van 8 december 2011 geheel in stand zijn gelaten, te worden bevestigd.

9. Voor een proceskostenveroordeling in hoger beroep bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de uitspraak van de rechtbank, voor zover aangevallen.

Aldus vastgesteld door mr. C.H.M. van Altena, voorzitter, en mr. N. Verheij en mr. G. Snijders, leden, in tegenwoordigheid van mr. R.H.L. Dallinga, ambtenaar van staat.

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

Uitgesproken in het openbaar op 2 oktober 2013

18-735.