

ANNOTATIE

Berthy van den Broek

Annotatie bij Raad van State, 30-05-2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW6912 (OGR-2012-0073)

1. Zoals de Afdeling recent heeft overwogen (uitspraak van 21 december 2011 in zaak nr. 201101503/1/H2) volgt zij thans in zaken als deze, waarin de vraag voorligt of de aanvrager van planschadevergoeding ten tijde van de koop van de onroerende zaak planologische mogelijkheden heeft aanvaard en het geldende planologische regime nadien is gewijzigd, niet de uitspraak van 6 oktober 2004, maar de redenering die onder meer is gevolgd in de uitspraak van de Afdeling van 16 december 2009 in zaak nr. 200903710/1/H2, waarin is overwogen dat voor het antwoord op de vraag of een planologische verandering buiten het eigen perceel voor een aanvrager van planschadevergoeding voorzienbaar was, alleen de planologische situatie ten tijde van de koop van het eigen perceel van de aanvrager van planschadevergoeding van belang is.

2. Het is vaste jurisprudentie dat planschade redelijkerwijs ten laste van de aanvrager behoort te blijven, indien de schade op de datum van de aankoop voorzienbaar was. Deze voorzienbaarheid wordt beoordeeld aan de hand van de vraag of ten tijde van de aankoop door de overheid een concreet beleidsvoornemen ter openbare kennis was gebracht, dat een redelijk denkend en handelend koper aanleiding kon geven om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in de toekomst in nadelig opzicht zou kunnen veranderen. Er is dan sprake van actieve risicoaanvaarding: de koper wordt geacht het risico van de planologische verslechtering te hebben aanvaard (vgl. ABRvS 17 augustus 2005, AB 2006, 164). In de onderhavige zaak heeft de rechtbank bepaald dat de aanvragers ten tijde van de verkrijging van het recht van beklemming voor hun perceel in 1982 rekening hadden kunnen houden met de mogelijkheid dat het perceel tegenover de woning zou worden bebouwd, op grond van de ruime bouw mogelijkheden die de gemeentelijke bouwverordening destijds bood.

3. De discussie betreft de vraag welke betekenis moet worden gehecht aan de in 1985 respectievelijk 2007 vastgestelde bestemmingsplannen 'Huizinge' en 'Kleine Kernen' op grond waarvan het perceel tegenover de woning van aanvragers niet meer mocht worden bebouwd. In de praktijk wordt wel gesproken van een 'doorbroken' voorzienbaarheid: hoewel aanvrager ten tijde van de verwerving rekening had moeten houden met bebouwing van het perceel tegenover zijn woning, zou hem dat niet kunnen worden tegengeworpen wanneer deze bouwmogelijkheden in de daaropvolgende bestemmingsplannen niet meer waren toegestaan. Wanneer de bebouwing die ten tijde van de verwerving voorzienbaar was, uiteindelijk toch wordt verwezenlijkt, in casu op grond van een nieuwe planologische wijziging ten gevolge van de verlening van een vrijstelling ex art. 19 WRO, zou hem de voorzienbaarheid waarvan ten tijde van de verwerving nog sprake was, niet meer kunnen worden tegengeworpen. Aldus zou de voorzienbaarheid waarvan ten tijde van de aankoop sprake was, worden doorbroken of opgeheven. Deze redenering was terug te vinden in ABRvS 6 oktober 2004, AB 2005, 5 m.nt. G.M. van den Broek en ABRvS 20 juli 2011, Gst. 2011/97 m.nt. L.A. van Montfoort. In de onderhavige uitspraak neemt de Afdeling expliciet afstand van de 'doorbroken voorzienbaarheid'. De Afdeling bevestigt de uitspraak van 21 december 2011 (BR 2012, 47) waaruit blijkt dat de uitspraken van 6 oktober 2004 en 20 juli 2011 moeten worden beschouwd als 'incidenten' die afwijken van de consistente jurisprudentie van de Afdeling inzake de actieve risicoaanvaarding.

4. De Afdeling verwijst in de onderhavige uitspraak naar haar overwegingen in ABRvS 16 december 2009 (zaak nr. 200903710/1/H2), die mij juist lijken. Het criterium van de actieve risicoaanvaarding betreft immers de vraag welke risico's de koper ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst moet worden geacht te hebben aanvaard, zodat deze risico's zijn verdisconteerd in de koopprijs die de koper heeft betaald voor de onroerende zaak. De koper heeft de onroerende zaak gekocht onder aanvaarding van het risico dat de voor hem nadelige planologische ontwikkelingen die in het ter openbare kennis gebrachte concrete beleidsvoornemen zijn vermeld, op enig moment worden verwezenlijkt. Dat nadien het planologische regime ten gunste van de koper wordt gewijzigd, doet er niet aan af dat hij ten tijde van de aankoop het risico van een eventuele schade heeft aanvaard en moet worden geacht dit risico te hebben verdisconteerd in de koopprijs. Om die reden is het redelijk de geleden schade voor rekening van de aanvrager te laten, wanneer uiteindelijk de ten tijde van de aankoop reeds aangekondigde nadelige planologische ontwikkeling wordt verwezenlijkt.