

## ANNOTATIE

***Berthy van den Broek***

*Annotatie bij Raad van State, 02-10-2013, ECLI:NL:RVS:2013:1408 (OGR-2013-0294)*

1. Belanghebbende verzoekt om schadevergoeding, in verband met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'De Weide' dat woningbouw mogelijk maakt in een dicht bij zijn woning en aangrenzende percelen gelegen gebied. Belanghebbende heeft de woning gekocht in 1964 en de aangrenzende percelen in 1980. Deze verschillende aankoopdata zijn relevant voor de beoordeling of sprake was van risicoaanvaarding van de planologische wijziging ten tijde van de aankoop, als bedoeld in artikel 6.3 Wro. Het is vaste jurisprudentie dat bij de beantwoording van de vraag of sprake was van voorzienbaarheid ten tijde van de aankoop, uitsluitend de planologische situatie ten tijde van de aankoop relevant is (zie o.m. ABRvS 21 december 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BU8882). Om voorzienbaarheid te kunnen aannemen is het voldoende dat er een concreet beleidsvoornemen openbaar is gemaakt. Niet is vereist dat een zodanig beleidsvoornemen een formele status heeft. In deze uitspraak is in geschil of het Streekplan Zuid-Holland Oost van 19 mei 1978 aanleiding had kunnen geven om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse op ongunstige wijze zou wijzigen. Op de streekplankaart was een deel van het plangebied met een donkerrode cirkel aangeduid, hetgeen betekende dat dit een voorkeurslocatie met voornamelijk woningbouw was. Het plangebied was aldus aangewezen als uitbreidingsmogelijkheid voor woningbouw, en de Afdeling concludeert op grond daarvan dat woningbouw in het plangebied voorzienbaar was, in die zin dat een redelijk handelend koper rekening kon houden met de kans dat de planologische situatie in ongunstige zin zou veranderen. Dat de precieze invulling van het plangebied destijds nog niet vaststond, doet daaraan niet af en dat het langere tijd heeft geduurd voordat een bestemmingsplan in werking trad om de woningbouw mogelijk te maken, evenmin. Bepalend is uitsluitend of er ten tijde van de aankoop een beleidsvoornemen ter inzage was gelegd dat een redelijk handelend koper aanleiding gaf om de mogelijke toekomstige ontwikkelingen bij de beslissing omtrent de aankoop en de koopprijs te

betrekken. Voor belanghebbende was dat het geval voor wat betreft de aankoop van het aangrenzende perceel in 1980.

2. Voor wat betreft de woning, die in 1964 was aangekocht, is er géén sprake van voorzienbaarheid ten tijde van de aankoop. Aangezien op de aanvraag artikel 6.2 Wro van toepassing is, moet nog wel de vraag worden beantwoord of de schade behoort tot het normale maatschappelijke risico van belanghebbende. In ABRvS 10 november 2010 (nr. 201002921/1/T1/H2) bepaalde de Afdeling reeds dat onderscheid moet worden gemaakt tussen het criterium van het normale maatschappelijke risico en het criterium van de risicoaanvaarding ten tijde van de aankoop. Voor het aannemen van risicoaanvaarding ten tijde van de aankoop is niet relevant of de planologische wijziging een normale maatschappelijke ontwikkeling betreft. Andersom is voor de beoordeling of de schade binnen het normale maatschappelijke risico valt, de situatie ten tijde van de aankoop niet relevant. Appellant (waarschijnlijk degene met wie een verhaalsovereenkomst is gesloten) heeft enkele omstandigheden genoemd die naar zijn mening tot het oordeel moeten leiden dat de schade onder het normale maatschappelijke risico van belanghebbende valt en uitstijgt boven de forfaitaire drempel uit artikel 6.2 lid 2 Wro. Appellant heeft aangevoerd dat uitbreiding van de kern Meerkerk feitelijk alleen in zuidelijke richting mogelijk was, dat het agrarisch gebruik van het plangebied lastig was geworden omdat het al langere tijd door stedelijke functies werd omsloten en dat er in de bestaande infrastructuur al rekening was gehouden met de toekomstige ontsluiting van de beoogde woonwijk. Om die reden lag de planologische wijziging in de lijn der verwachtingen, zo stelt appellant. Dat deze omstandigheden nog niet aan de orde waren ten tijde van de aankoop, doet niet ter zake bij de beantwoording van de vraag of de schade onder het normale maatschappelijke risico valt, zo stelt de Afdeling expliciet. In mijn proefschrift heb ik reeds gewezen op het onderscheid dat in dit opzicht gemaakt moet worden tussen de concrete voorzienbaarheid ten tijde van de aankoop en het begrip 'lijn der verwachtingen' dat een bepaalde ontwikkeling aanduidt: 'gedurende de periode dat een eigenaar een perceel in eigendom heeft, kunnen zich (maatschappelijke) veranderingen voordoen die uiteindelijk leiden tot de desbetreffende schadeveroorzakende planologische maatregelen' (G.M. van den Broek, Planschadevergoeding. Het recht op schadevergoeding bij wijziging van het planologische regime (diss. Utrecht), Deventer: Kluwer 2002, p. 181-182). De toepassing van het criterium van de lijn der verwachtingen betekent dat de schade die het gevolg is van normale maatschappelijke veranderingen die zich ontwikkelen gedurende de periode dat de eigenaar het perceel in eigendom heeft, voor rekening van de aanvrager blijft. De genoemde omstandigheden passen op zichzelf binnen de standaardoverweging uit ABRvS 5 september 2012 (ECLI:NL:RVS:2012:BX6492). Daarin overweegt de Afdeling immers dat bij de beoordeling of een ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, betekenis toekomt aan de mate waarin de ontwikkeling naar aard en

omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het planologische beleid past.

3. Ten slotte: de Afdeling overweegt in r.o. 13 dat het college, rekening houdend met de voorzienbaarheid van de planologische verandering ten tijde van de aankoop van het aangrenzend perceel, de waardedaling ten tijde van de peildatum dient te bepalen. Eerlijk gezegd lijkt het mij niet zonder meer noodzakelijk om deze waardedaling te begroten, indien vaststaat dat de planologische wijziging wegens risicoaanvaarding geheel voor rekening van de aanvrager blijft. Dat zou slechts anders zijn, wanneer een deel van de schade wegens risicoaanvaarding voor rekening van de aanvrager wordt gebracht. Hetzelfde geldt voor de beoordeling van het normale maatschappelijke risico: wanneer een bestuursorgaan gemotiveerd tot de conclusie komt dat de schade geheel onder het normale maatschappelijke risico van de aanvrager valt, is het niet zonder meer noodzakelijk dat een schadebegroting wordt opgesteld.