Wegbestemmen en de gevolgen daarvan

1. Wat is wegbestemmen
2. Wanneer kan en wil een gemeente wegbestemmen ?
3. Gevolg wegbestemmen.

1. Wat is wegbestemmen?

Wegbestemmen is een nieuw bestemmingsplan vaststellen, waarmee bestaande bouw- of gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan worden geschrapt. Als bijvoorbeeld in een nieuw bestemmingsplan een kantoorbestemming wordt gewijzigd in uitsluitend wonen, is de kantoorfunctie wegbestemd.

Met het wegbestemmen geeft de gemeente aan om binnen de planperiode (10 jaar) actief de nieuwe bestemming te willen effectueren, desnoods door aankoop van de onroerende zaak in kwestie. Er moet dus geld beschikbaar zijn voor de uitvoering van het nieuwe bestemmingsplan.

2. Wanneer kan en wil een gemeente wegbestemmen?

Een gemeente kan en wil wegbestemmen bijvoorbeeld als op een bepaalde plek een andere functie nodig is ter uitvoering van het planologische beleid, zoals het omzetten van zware bedrijfsbestemmingen in andere bestemmingen om woningbouw mogelijk te maken, of om een ander probleem in de ruimtelijke ordening op te lossen, zoals overlast door belhuizen of afhaalzaken. .

Jurisprudentie

ABRvS 5 maart 2008: De Afdeling stelt voorop dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten kunnen worden ontleend. De raad kan op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen. Bestaand legaal gebruik dient uit een oogpunt van rechtszekerheid in het algemeen dienovereenkomstig te worden bestemd. Dit uitgangspunt kan onder meer uitzondering vinden, indien het als zodanig bestemmen van bestaand legaal gebruik op basis van nieuwe inzichten niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Daarnaast moet het met het oog op de gevestigde rechten en belangen aannemelijk zijn dat de beoogde bestemming binnen de planperiode wordt verwezenlijkt. Dit kan eventueel zonder medewerking van de huidige eigenaar (onteigening). Bij de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient te worden aangetoond dat de kosten van het wegbestemmen (uitkoop of planschade) zijn gedekt.

ABRvS 27 februari 2013: De plannen voor de XL-supermarkt in het gebouw "De Zeeland" zijn voor de raad aanleiding geweest om de planologische mogelijkheden voor supermarkten elders in de gemeente te herzien. Van belang is volgens de Afdeling dat ook zonder de komst van deze XL-supermarkt de raad daartoe zou zijn overgegaan met het oog op

concentratie van detailhandel. De Afdeling acht het niet komen vast te staan dat een zodanige samenhang tussen het plangebied en het bestemmingsplan bestaat dat een planologische regeling voor die locatie niet in een ander bestemmingsplan kan worden geregeld. De winkelier die geconfronteerd wordt met het "wegbestemmen" van de mogelijkheid om een supermarkt of warenhuis te exploiteren wordt volgens de Afdeling door deze twee gescheiden planprocedures niet benadeeld, omdat in beide procedures een deugdelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Een gemeente kan wegbestemmen om "op te schonen" en daarmee te voorkomen dat in de toekomst alsnog planschade ontstaat of gebruik wordt gemaakt van een inmiddels ongewenste bestemmingsplanmogelijkheid.

Jurisprudentie

ABRvS 7 november 2007 200702220/1: De rechtbank is vervolgens met de stadsdeelraad van oordeel dat verzoeker van 4 september 1989 tot 31 augustus 1993 ongeveer vier jaar de tijd heeft gehad voor het vestigen van een horecabedrijf in zijn pand. De door verzoeker overgelegde aantekeningen en aanbiedingen ten behoeve van de vestiging van een horecabedrijf acht de rechtbank in het licht van vaste jurisprudentie van de Afdeling niet voldoende concreet om aan te merken als een daadwerkelijke poging een horecabedrijf te realiseren (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 6 oktober 2004 in zaak nr. 200401629/1, LJN AR3365). In die uitspraak oordeelde de Afdeling dat een gesloten koopovereenkomst ten behoeve van de vestiging van een winkel die in overeenstemming was met het bestemmingsplan "Noord", niet kan worden aangemerkt als een concrete poging om de mogelijkheden onder het regime van dat bestemmingsplan nog te realiseren.

3. Gevolg wegbestemmen

Bij wegbestemmen kan directe planschade ontstaan. Een gebouw kan door die nieuwe bestemming minder waard zijn, waardoor de eigenaar schade leidt.
Voor een ontwikkeling die voorzienbaar was op de datum van aankoop van een onroerende zaak kan geen planschade worden geclaimd.
In samenhang met het begrip "voorzienbaarheid", wordt ook gekeken of er sprake is van zogenaamde passieve risicoaanvaarding, oftewel riskant stilzitten. Dat is het geval als een belanghebbende op grond van het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid heeft om op zijn grond te bouwen of een bepaald gebruik te ontwikkelen, maar van deze mogelijkheid niet of althans niet tijdig gebruik heeft gemaakt terwijl hij wist of kon weten dat deze bouw- en gebruiksmogelijkheid zou komen te vervallen. De voorzienbaarheid moet worden afgeleid van een door bevoegd gezag (dus niet slechts ambtelijk) geautoriseerd openbaar stuk waarin de beoogde planologische verandering voldoende concrete vorm heeft gekregen. De rechter stelt een termijn van minimaal een maar soms ook drie jaar die nodig is om passieve risicoaanvaarding te kunnen vaststellen.
Als in een pand meer dan een functie is toegestaan, kun je minder makkelijk met juridisch succes betogen dat de eigenaar door een van de mogelijkheden te benutten risico aanvaardt in verband met het niet benutten van de andere mogelijkheden.

6 februari 2015, Ferry van der Bilt, Anke van Vliet, Wim van Gelder.