



Hindeloopen, 6 oktober 2004.

Gemeenteraad van de gemeente Delft

Betreft: schadevergoeding ex art. 49 WRO als gevolg van strikte toepassing Functie Limiterings Systeem Bestemmingsplan Binnenstad

Zeer geachte Raad,

Bijgaand treft u aan een aanvraagformulier schadevergoeding ex art. 49 WRO met het verzoek dit in behandeling te nemen.


Het betreft de schade die ontstaan is als gevolg van een strikte toepassing van het nieuwe Functie Limiterings Systeem (FLS) van het bestemmingsplan binnenstad op de verkoop van het winkelpand Markt 71. Door het gemeentebestuur is geweigerd de gemeenteraad voor te stellen de percentages van het FLS, binnen de in de voorschriften gestelde marges, aan te passen om de beoogde bedrijfsvestiging in het pand Markt 71 van een gecombineerd bedrijf (dienstverlening/detailhandel) mogelijk te maken. In het kader van het voormalige bestemmingsplan Komplan "76" was de beoogde bedrijfsvestiging wel mogelijk. Deze striktheid staat in contrast met de opvallend soepele wijze waarop, zo vernam ik onlangs, zeer recent de status van de winkelpanden Markt 57, 59 (aanvankelijk banketbakkerij/tearoom) en Markt 61 (hotel/detailhandel) gewijzigd werd in volledige horeca. Het gemeentelijke beleid komt daarom minst genomen wispelturig over. Zonodig zal ik in een later stadium op dit "aspect" terugkomen.

In een overleg op 6 september jl is een en ander besproken met Wethouder Baljé. Geconcludeerd is dat een aanvraag schadevergoeding ex art. 49 WRO gedaan zal worden. Een samenvatting van het met de Wethouder besprokene is weergegeven in bijgevoegde brief van 17 september jl.

Gevoig van de beschreven ontwikkeling is dat het pand Markt 71 al reeds circa een jaar leeg staat. Een situatie die momenteel weinig uitzicht op verbetering biedt. Ik voeg hier nog aan toe dat de Kamer van Koophandel bij de discussie over het FLS op dit gevaar gewezen heeft, leidend tot het voorstel om van de invoering van het FLS af te zien.

Ik zou het op prijs stellen over mijn aanvraag en de beschreven problematiek door uw Raad gehoord te worden. Leegstand van een winkelpand aan de Markt kan toch ook niet in het belang van de gemeente Delft zijn.

Hoogachtend,


R.B.J.C. van Noort

Com adres : Van Vredenburgweg 447
2284 TA Rijswijk
Tel 06-22699669

Gemeente Delft		
nr. 43.4122	ass. RW	
ovb. @ nys		
afd.:	par.:	roepel:
afd.:	par.:	roepel:
eindparaf:		ad.

Bijlagen : 2

v. ds. R. B. J. C. van Noort

Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Delft
t.a.v. de heer C.L. Baljé, wethouder
Postbus 53
2600 AB Delft

*Bylage bij brief
dd 6 oktober 2004
aan Gemeente raad van Delft.*

Rijswijk, 17 september 2004

Geachte heer Baljé,

Op uw spreekuur van 6 september jl. heb ik, als eigenaar van het pand aan de Markt 71 te Delft, gesproken over de voorgenomen vestiging van een op reizen en producten gespecialiseerde winkel, gericht op Azië. Eerder had hierover met u contact mevrouw M.A. Vrolijk. Met mevrouw Vrolijk kwam ik eerder, onder bemiddeling van Immocom Bedrijfsmakelaars, de koop/verkoop van bedoeld pand overeen met een ontbindende voorwaarde ten aanzien van de medewerking van de gemeente voor de bedrijfsvestiging. U bevestigde mij dat u geen medewerking aan deze bedrijfsvestiging geeft op grond van het karakter van het bedrijf van mevrouw Vrolijk. Dit tegen de achtergrond van het recent ingevoerde functielimiteringssysteem van het bestemmingsplan Binnenstad. Ik wees u op de lange leegstand van het pand door gebrek aan kooplustigen.

Nadrukkelijk wees u mijn verzoek af om gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheden van de gemeenteraad om vestiging van de winkel van mevrouw Vrolijk alsnog in het pand Markt 71 mogelijk te maken.

Uw standpunt heeft geleid tot ontbinding van de koopovereenkomst door koper. Daar bedoelde bedrijfsvestiging tot voor kort wel mogelijk was onder de vigeur van het voorgaande bestemmingsplan (Komplan 76) heb ik gewezen op de planschade, die voor de eigenaar van Markt 71 is ontstaan. Ik houd de gemeente Delft hiervoor uitdrukkelijk aansprakelijk. U heeft mij gewezen op de aanvraagformulieren die voor dergelijke situaties beschikbaar zijn bij de Bestuursdienst van de gemeente.

Inmiddels is dezerzijds de procedure tot aanvraag van schadevergoeding ex art. 49 WRO in gang gezet. De gemeenteraad van Delft zal op korte termijn de betreffende stukken ontvangen.

Hoogachtend,


R.B.J.C. van Noort

hoor adres van vredenbourchweg 447
2284 TA Rijswijk

Aanvraagformulier schadevergoeding ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

De in te vullen gegevens vallen onder de Wet bescherming persoonsgegevens. Verantwoordelijk voor de gegevens zijn B&W. De gegevens worden gebruikt voor de behandeling van uw verzoek om planschade hetgeen mede betekent dat de gegevens in handen zullen worden gesteld van een adviescommissie.

1. naam aanvrager: Van Noort
voorletters: R.B.J.C.
adres: Nieuwe Weide 1
postcode: 8713 JD Hindeloopen
woonplaats: Hindeloopen
correspondentieadres: Van Vredenburgweg 447
postcode: 2284 TA
woonplaats: Rijswijk.
naam gemachtigde: Zwijnenberg
voorletters: mr L.P.A.
adres: van Stienhovestraat 15
postcode: 2596 SG
woonplaats: Den Haag.

2. Grond waarop de aanvraag wordt gedaan:
- Artikel 49, onder a WRO (de bepalingen van een bestemmingsplan)
 - Artikel 49, onder b WRO (vrijstelling als bedoeld in de artikelen 17 en 19 WRO)
 - Artikel 49, onder c WRO (vrijstelling ingevolge artikel 40 of van een vergunning of andere beschikking ingevolge artikel 41 WRO)
 - Artikel 29, onder d WRO (aanhouding van een beslissing omtrent verlening van een bouw- of een aanlegvergunning ingevolge artikel 50, lid 1 Woningwet, respectievelijk artikel 46, lid 2 WRO)
 - Artikel 49, onder e WRO (aanwijzingen als bedoeld in artikel 37, tweede of vijfde lid WRO)
 - Artikel 49, onder f WRO (een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 66, tweede lid WRO)

Om welke reden vindt u dat het bepaalde van artikel 49 WRO van toepassing is?

Toepassing van het op 12 mei 2004 onherroepelijk geworden Bestemmingsplan Binnenstad op de vestiging van een bedrijf in het pand Markt 71 heeft er toe geleid dat een koopovereenkomst ontbonden is. Het eerder vigerende bestemmingsplan Komplan 1976 liet deze bedrijfsvestiging wel toe. Het karakter van bedoeld bedrijf, gericht op reizen en producten naar en van Azië, sluit aan op de bestemming die de vorige eigenaar, van wie wij het pand in 1985 kochten, aan het pand gegeven had. Zowel de koper als de verkoper (ondergetekende) hebben ten aanzien van bedrijfsvestiging contact gehad met de verantwoordelijk wethouder. Deze heeft in beide contacten meegedeeld dat de gemeente op basis van het nieuwe functie limiterings systeem geen medewerking aan de beoogde bedrijfsvestiging geeft. Geen gebruik wenst het gemeentebestuur te maken van de in de bijzondere bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden waarvoor de instemming van de gemeenteraad noodzakelijk zou zijn.

Het nieuwe bestemmingsplan leidt, zoals nu is aangetoond, voor het onderhavige pand tot een groot verschil in vestigingsmogelijkheden ten opzichte van het oude bestemmingsplan. Als gevolg hiervan is artikel 49 WRO van toepassing.

+

Wat is de aard en omvang van de schade?

De aard van de schade bestaat uit de volgende onderdelen:

- a. Waardevermindering. Deze zal nader onderstaand worden toegelicht.
- b. Maandelijkse lasten van het pand vanaf de datum dat het pand volgens de koopovereenkomst geleverd zou worden.
- c. Rentekosten over het overeengekomen koopbedrag vanaf de onder b. bedoelde datum.

De onder b. en c. genoemde onderdelen zullen onder vraag 5 worden onderbouwd.

Voor de specificatie van de waardevermindering van het pand Markt 71 wordt uitgegaan van het verschil tussen de overeengekomen koopsom ad € 185.000,- en het taxatiebedrag dat volgens de betrokken bedrijfsmakelaar Immocom, de heer E. Tichelaar, geldt bij verkoop beperkt tot detailhandel. Dit bedrag wordt getaxeerd op € 125.000,-. De becijferde waardevermindering van het pand komt hiermee op € 60.000,-.

5. Bestaat de schade uit andere onderdelen dan waardevermindering, bijvoorbeeld inkomensschade, dan wordt u gevraagd hieronder een nadere onderbouwing te geven.

De in de beantwoording onder vraag 4 genoemde schadeonderdelen benoemd worden als volgt onderhouden:

- maandelijks lasten voor abonnementskosten energie, water, verzekering: 0,25 en onderhoud bedragen € 200,-
- de rentekosten over het overeengekomen koops bedrag ad € 185.000 bedragen € 540,- per maand. (rente 3,5%)

6. Vanaf welke datum is o.g. wordt de schade geleden?

De schade wordt geleden vanaf de datum waarop in gevolge de gesloten koop-overeenkomst geleverd zou worden, zijnde 27 september 2004

7. Wilt u hieronder een beschrijving geven van de gronden met eventuele opstallen, waarvan u zakelijk gerechtigde bent of waarop u een voor beoordeling van de aanvraag van belang zijnd persoonlijk recht heeft.

Mijn echtgenote, CHM van Noort-Sas, en ondergetekende zijn eigenaar van het kadastraal object appartement winkel, opkamer op begane grond bergin in Souterrain, Markt 71, 2011 g.d. Delft, kadastraal aangeduid Delft C 4206 A1

8. Wat is de datum waarop u een zakelijk recht of een voor de beoordeling van de aanvraag van belang zijnd persoonlijk recht op de gronden met eventuele opstallen heeft verkregen?

Het eigendom werd verkregen op 18 juni 1985 voor het pand geticht werd van de heer B.F.J. van der Meer, dit het pand jaren in gemunt had als verblijf.

9. Eventuele toelichting op de planschade claim die niet aan de orde is gekomen bij voorgaande vragen.

Bevondt wordt dat het pand Markt 71 als gevolg van de stringente toepassing van het FLS van het Bestemmingsplan Binnensteed moeijkt verkoopbaar gebieden is langdurige leegstand is dan ook te verwachten. Deze leegstand is ook voor het aanzien van de Markt schadelijk. Snelle heraanwinst is dan ook wenselijk

Aanvrager is bekend met het heffen van leges van 129 euro voor het in behandeling nemen van zijn aanvraag. De wettelijke basis voor deze heffing ontbreekt echter.
Plaats Delft
Datum 6 oktober 2004
Naam R.B.J.C. van Noort
Handtekening