

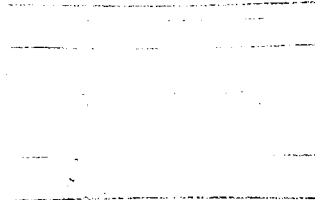
Bijlage 4



Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken



Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente
Delft
Postbus 340
2600 AH DELFT



Rotterdam, 27 mei 2005

Behandeld door mr J.R.G. Achterhof en mr J.A.C.J.M. Willemse
Doorkiesnummer 010-4693868 en 010-4693895
Opdrachtnummer 23.15771

Onderwerp Planschadevergoedingsverzoek.

Geacht College,

Ter voldoening aan uw verzoek, gedaan bij uw brief van 23 november 2004, uw kenmerk 456808, zenden wij u bijgaand in tweevoud het door ons samengestelde advies betreffende het verzoek om vergoeding van schade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van de heer R.B.J.C. van Noort en mevrouw C.H.M. Sas te Hindeloopen, correspondentieadres: Van Vredenburgweg 447 te Rijswijk (het betreft het perceel Markt 71 te Delft).

Wij hebben belanghebbenden in kennis gesteld van de verzending van het advies.

Hoogachtend,

Stichting Adviesbureau
Onroerende Zaken.

mr J. Brandwijk
Directeur

Bijlagen: advies in tweevoud
vbr 23.15771

De afzender aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van de afzender afgegeven informatie. Het gebruik van de afzender afgegeven informatie is uitsluitend bestemd voor de afzender en kan vertrouwelijk of anderszins beschermd zijn. Het gebruik van de afzender afgegeven informatie is uitsluitend bestemd voor de afzender en kan vertrouwelijk of anderszins beschermd zijn.

De afzender aanvaardt geen aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook voortvloeiende uit het gebruik van de afzender afgegeven informatie. Het gebruik van de afzender afgegeven informatie is uitsluitend bestemd voor de afzender en kan vertrouwelijk of anderszins beschermd zijn. Het gebruik van de afzender afgegeven informatie is uitsluitend bestemd voor de afzender en kan vertrouwelijk of anderszins beschermd zijn.

.

ADVIES

betreffende het verzoek om vergoeding
van schade als bedoeld in art. 49 WRO
van de heer R.B.J.C. van Noort en me-
vrouw C.H.M. Sas te Hindeloopen.

De heer R.B.J.C. van Noort en
mevrouw C.H.M. Sas te Hindeloopen
verzoeken vergoeding ontgemoeding en
aanpakkosten van de gemeentelijke dienstverlening

De heer R.B.J.C. van Noort en
mevrouw C.H.M. Sas te Hindeloopen
telefoon 06-4200 9000, fax 06-4200 9001, e-mail
advies@aoz.nl, website www.aoz.nl

ADVIES

betreffende het verzoek om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van de heer R.B.J.C. van Noort en mevrouw C.H.M. Sas te Hindeloopen.

Opdrachtnummer: 23.15771

Datum: mei 2005

Opdracht:

Bij brief van 23 november 2004 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Delft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, hierna afgekort tot SAOZ, gevraagd advies uit te brengen inzake het verzoek om vergoeding van schade ex artikel 49 WRO van de heer R.B.J.C. van Noort en mevrouw C.H.M. Sas te Hindeloopen.

Procedure:

Ter uitvoering van het bepaalde in de procedureverordening planschadevergoeding hebben de heren mr J.R.G. Achterhof en mr J.A.C.J.M. Willemse, medewerkers van de SAOZ, met de heer A.R.F. van Krimpen, makelaar o.g. te Nootdorp, op 17 januari 2005 zowel de heer R.B.J.C. van Noort en zijn echtgenote, mevrouw C.H.M. Sas, als van de zijde van de gemeente mevrouw M. van Arendonk en N.A. Grootveld in de gelegenheid gesteld een toelichting te geven en aanvullende informatie te verschaffen. Aansluitend zijn de onroerende zaak en de omgeving daarvan opgenomen.

Het verzoekschrift:

Bij de gemeente Delft is op 7 oktober 2004 het navolgende, als bijlage bij dit advies gevoegde, schrijven ingekomen, alsmede het aanvraagformulier schadevergoeding ex artikel 49 WRO.

Tijdens de mondelinge behandeling is in hoofdzaak verwezen naar de inhoud van het verzoekschrift en is een koopovereenkomst met betrekking tot het object overhandigd. Voorts is gebleken dat de heer R.B.J.C. van Noort het verzoek mede ingediend heeft na-

mens mevrouw C.H.M. Sas, met wie hij in algehele gemeenschap van goederen is gehuwd. Beide verzoekers, verder te noemen "belanghebbenden", hebben bij brief van 31 januari 2005 hun verzoekschrift nader toegelicht. Het verzoek heeft betrekking op de gewijzigde gebruiksmogelijkheden op het gehele benedengedeelte van het pand aan de Markt 71 te Delft.

Eigendomssituatie:

Aan belanghebbenden behoort, sedert een op 19 juni 1985 ingeschreven akte, ieder voor ¼ gedeelte in gemeenschap het volgende registergoed toe:

het appartementsrecht, rechtgevend op de winkel met opkamer op de begane grond en berging, gelegen in het souterrain, plaatselijk bekend Markt 71 te Delft, kadastraal bekend gemeente Delft sectie C, nr. 4206 A 1, uitmakende een aandeel voor de helft in de gemeenschap bestaande uit de winkel met afzonderlijke bovenwoning, plaatselijk bekend Markt 71/71A te Delft, ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Delft, sectie C, nummer 1540, groot 23 ca.

Nadien hebben belanghebbenden bij akte, ingeschreven op 16 december 1996, ieder voor de helft de eigendom verkregen van voornoemd registergoed.

Beschrijving van de onroerende zaak en de nabije omgeving:

Het object van belanghebbenden en de gronden waarop de gewraakte bebouwing is opgericht, zijn gesitueerd in de binnenstad van Delft, in een gebied dat globaal gezien wordt omsloten door de Markt in het noorden, de Oude Langendijk in het oosten en in het zuiden en de Markt in het westen.

Het appartementsrecht (appartementsindex 1), rechtgevend op de winkel met opkamer op de begane grond en berging, gelegen in het souterrain, plaatselijk bekend Markt 71 te Delft, gebouwd circa eind 16^e eeuw, opgetrokken uit traditioneel gemetselde gevels en bouwmuren, een betonnen souterrainvloer, overige houten vloeren, met pannen dakschilten, heeft globaal de volgende indeling:

Entree, meterkast, winkelgedeelte NVO 30 m² met etalage, entresol NVO 18 m², met toilet, souterrain met pantry NVO 45 m², kruipruimte/opslagruimte, voorzien van een keukenblok en verwarming door middel van een gashaard.

Gewraakte ontwikkeling:

Voor de binnenstad van Delft is een nieuw bestemmingsplan ontwikkeld, waarbij onder meer voor een aantal panden aan de Markt (waaronder het pand aan de Markt 71 te Delft) een Functie Limiterings Systeem, verder te noemen: FLS, is ingevoerd. Met behulp van dit FLS worden de functies van de panden gereguleerd.

Planologie:

Bestemmingsplan “Komplan 1976”:

Voor de onderhavige gronden golden de bepalingen van het bestemmingsplan “Komplan 1976”, zoals vastgesteld door de raad op 31 augustus 1978, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 december 1979 en onherroepelijk geworden op 7 juni 1983.

De gronden waarop de gewraakte wijziging van gebruik is gerealiseerd, hadden ingevolge dit bestemmingsplan de bestemming “Woondoeleinden W”, bestemd voor woondoeleinden, alsmede voor sociale en culturele doeleinden, bedrijfsdoeleinden voor horeca, ambacht en dienstverlening, detailhandelsdoeleinden, nijverheidsdoeleinden, kantoordoeleinden en parkeer- en stallingsdoeleinden. Voorts was bepaald dat een minimaal vereiste hoeveelheid woonruimte in ieder gedeelte van de bebouwing aanwezig moest zijn met een kernoppervlakte, die tenminste gelijk is aan de grondoppervlakte van dat gedeelte. Tevens was op grond van dit bestemmingsplan ook het ander gebruik dan woonruimte gebonden aan maximale oppervlakten.

Voorts waren deze gronden aangeduid als “Aaneengesloten winkelfront”, hetgeen betekende dat de ruimte tot een diepte van ten minste 6 meter uitsluitend mocht worden gebruikt als winkel, of een andere functie die een voor het bezoek door het publiek met winkels vergelijkbare aard heeft, en voorts voor woningtoegangen.

Voor deze gronden was in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, op grond waarvan de aanduiding “Aaneengesloten winkelfront” zou kunnen vervallen.

Bestemmingsplan “Binnenstad”:

Thans vigeert voor de onderhavige gronden het bestemmingsplan “Binnenstad”, zoals vastgesteld door de raad op 31 oktober 2002, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 juni 2003, inwerking getreden op of omstreeks 20 oktober 2003 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 mei 2004.

Ingevolge dit bestemmingsplan rust op gronden waarop de gewraakte wijziging van het gebruik is gerealiseerd de bestemming “Kernwinkelgebied”, waarbij de begane grond is bestemd voor winkels, alsmede voor nutsvoorzieningen, met dien verstande dat tevens dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, horeca en kantoren per pand zijn toegestaan, uitsluitend voorzover het desbetreffende adres voorkomt op de FLS-lijst. Op basis van de FLS-lijst is de bestaande functie van de begane grond “detailhandel”. Met vrijstelling kunnen op de gronden conform het FLS ook dienstverlening, winkelondersteunende horeca of maatschappelijke doeleinden worden toegestaan. Ingevolge het bestemmingsplan zijn de verdiepingen bestemd voor woondoeleinden. De FLS staat op de onderhavige strook, ook na vrijstelling, de volgende bestemmingen op de begane grond niet toe: “bedrijven”, “kantoren” en “wonen”.

In het FLS is per FLS-strook bepaald wat de bestaande verhoudingen zijn tussen de daar aanwezige functies en wat de maximale verhoudingen tussen functies mogen zijn. Functiewijzigingen zijn alleen met vrijstelling te realiseren, waarbij is bepaald dat na verlening van vrijstelling het aantal panden met een eenzelfde functie niet meer mag bedragen dan voor de desbetreffende strook is bepaald.

Overwegingen met betrekking tot artikel 49 WRO:

Algemeen:

Artikel 49 WRO bepaalt dat, indien en voor zover blijkt, dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van onder meer een bestemmingsplan of een besluit als bedoeld in de artikelen 17 en 19 WRO schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd de gemeenteraad hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent.

Op een verzoek om vergoeding van planschade kan de raad eerst ten gronde beslissen na het tijdstip waarop een planologische maatregel als bedoeld in artikel 49 WRO onherroepelijk is geworden. Bij gebreke van een dergelijke planologische maatregel mist dit artikel toepassing.

Artikel 49 WRO mist eveneens toepassing, indien een belanghebbende op het tijdstip van het in werking treden van de in het geding zijnde planologische maatregel niet in een rechtsbetrekking stond tot het beweerdelijk getroffen object.

Bij een inhoudelijke beoordeling komt aan de orde de vraag of er sprake is van een wijziging van het planologisch regime. Zo dit het geval is, wordt beoordeeld of belanghebbende daardoor in een nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor schade is of wordt geleden. Hiertoe dient de in het geding zijnde planologische maatregel te worden vergeleken met het voorheen geldende planologische regime, waarbij in aanmerking moet worden genomen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden, ongeacht of realisering ervan heeft of zou hebben plaatsgevonden. Dit betekent dat, hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, zulks niet noodzakelijkerwijs met zich brengt dat vergelijking van de planologische maatregelen leidt tot een planologisch nadeliger positie.

Indien wordt geconcludeerd dat de wijziging van het planologisch regime leidt tot schade, dient de raad naar het tijdstip van het in werking treden van de in het geding zijnde planologische maatregel het schadebedrag te bepalen. Bij vermogensschade is de hoogte van het bedrag afhankelijk van een aantal factoren, waarvan de waarde van de onroerende zaak met inbegrip van de oude maximale planologische mogelijkheden vóór de mutatie er één is.

Tenslotte dient de raad vast te stellen of het schadebedrag voor vergoeding in aanmerking komt.

Het voorliggende verzoek:

Kort samengevat wordt gesteld dat als gevolg van de invoering van het FLS de gebruiks-

mogelijkheden van het benedengedeelte van het pand aan de Markt 71 zijn verminderd, waardoor het pand in waarde is gedaald.

Beoordeling van het verzoek:

De in het geding zijnde planologische maatregel is onherroepelijk, zodat de raad ten gronde op het verzoek kan beslissen.

In casu dient een vergelijking te worden gemaakt tussen het regime van het bestemmingsplan "Komplan 1976" versus het bestemmingsplan "Binnenstad".

Onder vigeur van het voorheen geldende bestemmingsplan was het toegestaan om de begane grond van het object te gebruiken voor sociale en culturele doeleinden, bedrijfsdoeleinden voor horeca, ambacht en dienstverlening, detailhandelsdoeleinden, nijverheidsdoeleinden, kantoordoeleinden en parkeer- en stallingsdoeleinden. Daaraan was echter de restrictie verbonden dat de *ruimte tot een diepte van ten minste 6 meter* uitsluitend mocht worden gebruikt als winkel, of een andere functie, die een voor het bezoek door het publiek met winkels vergelijkbare aard heeft.

Op basis van het thans vigerende bestemmingsplan is de begane grond van het object te gebruiken ten behoeve van detailhandel en nutsvoorzieningen, en - na (binnenplanse) vrijstelling - is ook gebruik toegestaan ten behoeve van dienstverlening, maatschappelijke doeleinden en horeca. alsmede ten behoeve van dienstverlening, winkelondersteunende horeca en maatschappelijke doeleinden.

Voorts is, anders dan in het voorheen geldende bestemmingsplan, in het thans vigerende bestemmingsplan - weliswaar na vrijstelling - de *gehele* begane grond van het object te gebruiken voor een scala aan bestemmingen.

Vóór de planologische mutatie was weliswaar nagenoeg eenzelfde scala aan gebruiksmogelijkheden op de begane grond toegestaan, zij het dat voor het onderhavige, circa 5 meter diepe pand van belanghebbenden, een benodigde beperking was opgelegd, in die zin dat vanaf de straatzijde de eerste 6 meter voor winkeldoeleinden (of daarmee te vergelijken functies qua bezoek door publiek) moest worden benut.

Aangezien het bestemmingsplan “Komplan 1976” voor de aanduiding “Aaneengesloten winkelfront” een expliciete wijzigingsbevoegdheid heeft opgenomen, zijn wij van oordeel dat de mogelijkheden op deze 6 meter diepte restrictief uitgelegd behoren te worden. Een ander aanknopingspunt voor deze restrictieve uitleg blijkt uit de toelichting op de aanduiding “Aaneengesloten winkelfront” in de planvoorschriften. In deze toelichting wordt onderscheid gemaakt tussen een aaneengesloten winkelfront en de navolgende functies: horeca, zaken, kantoor-tjes van banken, makelaars en dergelijke. Het vorenstaande impliceert dat in deze 6 meter diepte de vestiging van een reisbureau al niet tot de mogelijkheden behoorde.

Omdat het pand een diepte heeft van circa 9 meter, kende het oude planologische regime aanmerkelijke gebruiksbeperkingen met betrekking tot het pand. Het thans vigerende bestemmingsplan biedt daarentegen meerdere (weliswaar na vrijstelling te verlenen) bestemmingen voor de gehele benedenverdieping.

Voor zover door belanghebbenden is betoogd dat gebruik van de begane grond van het object, anders dan ten behoeve van detailhandel of nutsvoorzieningen, amper realistisch is te noemen, vanwege de hoge eisen die in het FLS worden gesteld, merken wij op dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ter zake van het dit FLS in het bestemmingsplan “Binnenstad” (12 mei 2004 nr. 200304742/1) onder meer het navolgende heeft overwogen: *“Door het FLS wordt het aantal functiewijzigingen derhalve beperkt, zonder evenwel de bestaande situatie geheel te bevriezen. In zoverre biedt het FLS flexibiliteit”*.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (o.m. AbRS 19 maart 2003 inzake planschade Oud-Beijerland, BR 2003/895, AbRS 3 december 2003 inzake planschade Castricum, AB 2005/61 en AbRS 30 maart 2005, LJN: AT2807, 200405136/1 inzake planschade Woudrichem) blijkt dat pas als met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid valt uit te sluiten dat de vrijstellingsmogelijkheden niet maximaal benut zullen worden, met die mogelijkheid geen rekening behoeft te worden gehouden in het kader van een planvergelijking.

Op grond van deze jurisprudentie zijn wij van mening dat de binnenplanse vrijstellingen in het kader van het FLS betrokken moeten worden bij een maximale invulling van de mogelijkheden die het bestemmingsplan “Binnenstad” bieden.

Gevolgen planologische mutatie:

De planologische mutatie heeft voor belanghebbenden niet geleid tot een nadeliger positie waaruit op de voet van artikel 49 WRO voor vergoeding vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid.

Conclusie:

Op grond van het vorenstaande adviseren wij de raad van de gemeente Delft het door de heer R.B.J.C. van Noort en mevrouw C.H.M. Sas ingediende verzoek om vergoeding van schade ex artikel 49 WRO af te wijzen.

Stichting Adviesbureau

Onroerende Zaken.

mr. J. Brandwijk.

directeur



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 Balje. 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.

Gevolg 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

Conn adres : Van Vredenhurchweg 447
3284 TA Rijswijk
Tel 06-22699669

Gemeente Delft		
nr. 43.4122	afd.: RW	
ovv: jay nse	kopie:	
7 OCT 2004		
afd.:	par:	kopie:
afd.:	par:	kopie:
eindparaaf:	dd.	

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

Bijlage bij brief
dd 6 oktober 2004
aan Gemeenteraad 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 ontzinking van de koopovereenkomst door koper. Daar bedoelde bedrijfsvestiging tot voor kort wel mogelijk was onder de vigeur van het voorgaande bestemmingsplan (Kompian '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,



F. B. J. C. van Noort

1011-00101 van Vredendurchweg 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.

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: Rijnwyk
naam gemachtigde: Zwijnenberg
voorletters: mr L.P.A.
adres: Van Stienhovenstraat 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 toelating ingevolge artikel 41 WRO)
 - ☐ Artikel 49, 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)

3. Overige opmerkingen:

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.

4

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. Ticheiaar, 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 schade-onderdelen benoemd worden als volgt onderhouden:

- maandelijks lasten voor abonnementskosten energie, water, verzekering: OZB en onderhoud bedragen € 200,-
- de rentekosten over het overeengekomen koopprijs bedrag van € 125.000 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 gelovend 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 bebouwde grond bergin in Souterrain, Markt 71, 2611 GS 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 als het pand gekocht werd van de heer J. J. van der Meer, die het pand jaren in gebruik had als verblijf.

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

Benoemd wordt dat het pand Markt 71 als gevolg van de stringente toepassing van het FL5 van het Bestemmingsplan Binnenstad moeilijk verkoopbaar gebleken is, langdurige leegstand - dan ook te verwachten. Deze leegstand is ook voor het aanpak van de Markt schadelijk. Snelle herstructurering is dan ook wettelijk

- De afgeleverde is bekend met het treffen van leges van 129 euro voor het in behandeling nemen van zijn aanvraag. De wettelijke basis voor deze heffing ontbreekt.

Plaats: Delft

Datum: 6 oktober 2004

Naam: R.B.J.C. van Noort

Handtekening

m. des. R. B. J. C. van Noort

Rijswijk, 31 januari 2005.

Het SAOZ
t.a.v. de heer J.R.G. Achterhof.

Planschade Markt 71 te Delft.

Geachte heer Achterhof,

Hierbij doe ik U, volgens afspraak, de hernieuwde berekening van de planschade toekomen in verband met de recente verkoop van het pand.

Kunt U de taxerende makelaar inlichten ?

Tevens voeg ik enkele bijlagen bij waaruit U kunt concluderen dat op het betreffende gedeelte van de Markt [57 - 85] over de meest recente decennia geen sterke toename van het gebruik dienstverlening heeft plaatsgevonden. Juist het gebruik Wonen is gewijzigd in Horeca. De recente wijziging van het formele gebruik van de panden 61 en 59/57 in Horeca is dan ook zeer opvallend. Of het gemeenteraadslidmaatschap van de eigenaar van 57/59 hiermede te maken heeft weet ik uiteraard niet. Opvallend is het wel, daar in het nieuwe bestemmingsplan juist gesteld wordt dat het aantal horeca-instellingen op het betreffende gedeelte van de Markt terug zal moeten van 7 naar 4! [zie bijlage 1]. De panden Markt 57/59 hebben zeer recentelijk nog een nieuwe huurder gekregen. Horeca-keten Subway, terwijl voordien sprake was van de Banketbakkerij Van Leeuwen. De bakkerij beschikte ook over een tearoom, die met name in de zomermaanden klandizie had.

De halsstarrig houding van het gemeentebestuur om in het pand Markt 71 geen reisbureau toe te staan wijst op het "meten met twee maten". De planvoorschriften gaven namelijk wel mogelijkheden om mee te werken aan de vestiging van een reisbureau..

Hoogachtend.

E.B.J.C. van Noort
Corr. Adres: Van Vredenburgweg 447
2284 TA Rijswijk
Tel. 06 22699669

ATTENTION: INFORMATION
282646
JAN 28 1965
- 1 FEB 2005
231577

Rijswijk, 31 januari 2005.

Gemeenteraad van Delft.

Betreft: Planschadeprocedure.

Zeer geachte Raad,

Bij brief d.d. 6 oktober 2004 heb ik een aanvraag voor schadevergoeding ex art. 49 WRO ingediend betreffende het winkelpand Markt 71. Mijn brief is geregistreerd onder nummer 434122 en voor advies voorgelegd aan het SAOZ te Rotterdam. Op het betreffende aanvraagformulier heb ik een berekening weergegeven van de schade die ik geleden heb. Deze berekening bevat een aanname m.b.t. de waarde van het pand, rekening houdend met de gebruiksbeperkingen van het nieuwe bestemmingsplan.

Per 28 januari heb ik het pand verkocht. De exacte waardevermindering kan hierdoor als volgt berekend worden:

1) Berekening waardevermindering pand Markt 71:

Verkoopwaarde geplande levering op 27 september 2004, geannuleerd i.v.m.
de gebruiksbeperkingen van het nieuwe bestemmingsplan.

Euro 185.000

Verkoopwaarde levering 28 januari 2005

175.000

Waardevermindering

Euro 10.000

2) Schade in de vorm van renteverlies over euro 185.000 voor de periode
27 september 2004 - 28 januari 2005

Euro 2.160

3) Vaste lasten van het pand over de onder 2. vermelde periode

Euro 800

Totale schade die wordt geclaimd:

Euro 12.960

Hoogachtend,

R.B.J. van Noort

Corr. Adres: Van Vredenburgweg 447

2284 TA Rijswijk

Telefoon: 06 22699669

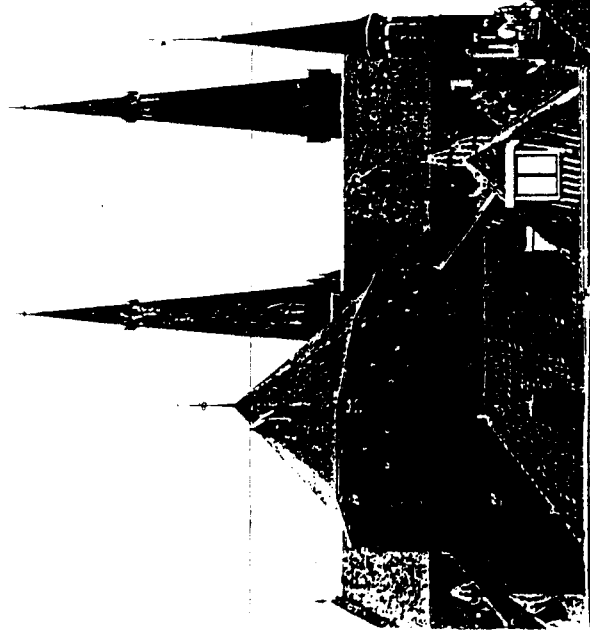
cc: SAOZ

Hyale
Hyalinaria
Hyalinaria

100/100

Functie omschrijving	Max. toelaatbaar %	Aantal	Actuele situatie	nadere bepaling	Controle functiewijziging	
Bedrijf	0%	0	0		Bedrijf	0
Detailhandel	100%	14	5	14	Detailhandel	5
Dienstverlening	15%	2	2		Dienstverlening	2
Horeca	50%	7	7	4	Horeca	7
Kantoor	0%	0	0		Kantoor	0
Maats. doeleinde	10%	1	0		Maats. doeleinde	0
Wonen	0%	0	0		Wonen	0

Panden:		Statussen:		Aanvragen:		Als functie wordt:	
Nr.:	Adres:	Definitief:	per:	Voorlopig,	per:	Functie:	Datum:
1	MARKT 57	Horeca	8/1/02				
2	MARKT 57	Horeca	8/1/02				
3	MARKT 61	Horeca	8/1/02				
4	MARKT 63	Detailhandel	8/1/02				
5	MARKT 65A	Detailhandel	8/1/02				
6	MARKT 67	Horeca	8/1/02				
7	MARKT 69	Horeca	8/1/02				
8	MARKT 71	Detailhandel	8/1/02				
9	MARKT 73	Detailhandel	8/1/02				
10	MARKT 75	Horeca	8/1/02				
11	MARKT 79	Detailhandel	8/1/02				
12	MARKT 81	Horeca	8/1/02				
13	MARKT 83	Dienstverlening	8/1/02				
14	MARKT 85	Dienstverlening	8/1/02				



85

83

81A/81

79

77

75

73A

73

71A

71

69A 69

67/67A

65A 65

63

Overzicht bestemming panden Markt 57 - Markt 85 ;
 Situatie eind vijftiger jaren, situatie jan. 2002
 (zie foto)

- Markt 57
- Markt 57
- Markt 61
- Markt 63
- Markt 65 A
- Markt 67
- Markt 69
- Markt 71
- Markt 73
- Markt 75
- Markt 79
- Markt 81
- Markt 83
- Markt 85

⇒

Eind jaren
 vijftig
 Detailhandel
 Detailhandel
 Horeca
 Detailhandel
 Detailhandel
 Horeca
 Woning
 Dienstverlening
 Detailhandel
 Detailhandel
 Woning
 Woning
 Horeca
 Dienstverlening

Jan. 2002

Horeca
 Horeca
 Horeca
 Detailhandel
 Detailhandel
 Horeca
 Horeca
 Detailhandel
 Detailhandel
 Horeca
 Detailhandel
 Detailhandel
 Dienstverlening
 Dienstverlening

Samenvatting historische overzicht
bestemming panden Markt 57-85

	Eind jaren vijftig	2002
Detailhandel	6	6
Dienstverlening	2	2
Horeca	3	6
Woning	3	0
	14	14

FLS-stroken mogen worden veranderd met dien verstande, dat de volgende marges gelden:

- 5% mag worden gewijzigd in: 0% tot 15%
- 10% mag worden gewijzigd in: 0% tot 20%
- 20% mag worden gewijzigd in: 0% tot 30%
- 25% mag worden gewijzigd in: 10% tot 40%
- 30% mag worden gewijzigd in: 20% tot 50%
- 40% mag worden gewijzigd in: 25% tot 60%
- 50% mag worden gewijzigd in: 30% tot 75%
- 60% mag worden gewijzigd in: 40% tot 80%
- 70% mag worden gewijzigd in: 50% tot 90%
- 75% mag worden gewijzigd in: 60% tot 100%
- 80% mag worden gewijzigd in: 60% tot 100%

met dien verstande dat indien een percentage in de FLS-lijst eindigt op een ander cijfer eveneens een wijziging mogelijk is waarbij de percentages waarin gewijzigd kan worden beide met dat cijfer worden verhoogd.

De onder a. bedoelde bevoegdheid mag worden toegepast indien economische of maatschappelijke en andere, daarmee gelijk te stellen ontwikkelingen daartoe aanleiding geven alsmede ten behoeve van het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de binnenstad en ter behoud van de functiediversiteit.

Voorts is de gemeenteraad bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in artikel 30 (procedurebepalingen) met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te bepalen dat de functielimitering als bedoeld in lid 1 niet langer zal gelden voor één of meer functies indien blijkt dat de noodzaak van beperking niet langer aanwezig is op grond van economische of maatschappelijk andere, daarmee gelijk te stellen, ontwikkelingen of omstandigheden, mits de cultuurhistorische waarden van de binnenstad en de functiediversiteit niet in onevenredige mate worden aangetast.

} 15 in 0 tot 25

17

**Nederlandse Vereniging van Makelaars
in onroerende goederen en
vastgoeddeskundigen NVM**

**KOOPAKTE .
BEDRIJFS-ONROERENDGOED**

Model koopovereenkomst voor Bedrijfs-onroerendgoed (model 2000)

De ondergetekenden:

De heer Rudolf Bernardus Johannes ~~Coenraad~~ van Noort, wonende te 2587 AD 's-Gravenhage, Nieuwe Duinweg 22, geboren te Rijswijk op 04-07-1943, in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw Cornelia Hendrika Maria Sas, beroep Rijksambtenaar.
legitimatie:

En

Mevrouw Cornelia Hendrika Maria Sas, wonende te 2587 AD 's-Gravenhage, Nieuwe Duinweg 22, geboren te 's-Gravenhage op 06-10-1944, in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met de heer Rudolf Bernardus Johannes ~~Coenraad~~ van Noort, beroep Antiquare.
legitimatie:

hierna te noemen "verkoper".

Mevrouw Margaretha Alida Maria Vrolijk, wonende te 2635 LC Den Hoor (ZH) Warmoesland 6, geboren te Alphen a/d Rijn op 22-01-1969 in algehele gemeenschap van goederen gehuwd, beroep zelfstandig ondernemer.

legitimatie:

hierna te noemen "koper".

hebben op 26-07-2004 een koopovereenkomst gesloten inzake:
het appartement Markt 71 plaatselijk bekend Markt 71, 2611 GS Delft
kadastraal bekend gemeente Delft, sectie C, no. 4256, appartementsindex 1, tegen een koopsom van € 185.000,00, zegge: EENHONDERDENVIJFENTACHTIGDUIZEND EURO
met alle daartoe behorende bestanddelen en ~~zaken~~ met inbegrip van die zaken en inventaris waarvan partijen omschrijving verlangen.

Zij zijn verder overeengekomen:

artikel 1 Kosten, rechten en overdrachtsbelasting

Kosten, rechten en overdrachtsbelasting, op deze overeenkomst en de eigendomsoverdracht vallende, zijn voor rekening van koper.

Met betrekking tot de Omzetbelasting (BTW) geldt het volgende: partijen opteren niet voor een btw-belaste levering.

artikel 2 Betaling

De betaling van de koopsom en van de overige rechten, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak geleverd wordt vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Gaat er tussen partijen een economische eigendomsoverdracht vooraf aan het moment van levering ingevolge artikel 3.1., dan zal de overdrachtsbelasting al bij die economische eigendomsoverdracht worden voldaan.

artikel 3 Eigendomsoverdracht

3.1. De akte van levering zal gepasseerd worden op 27-09-2004 of zoveel eerder of later als partijen nader overeenkomen, ten overstaan van notariskantoor Farina, gevestigd te Rijswijk aan het Park Hoornwijk 6 b, tel: 070 - 3195242 fax: 070 - 3195249.

3.2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

3.3. Partijen verklaren dat artikel 94a, aan wel 204c Boek 2 BW niet van toepassing is.

artikel 4 Waarborgsom

4.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door deze uiterlijk op 15-08-2004 gestort als waarborgsom in handen van de notaris via diens derdenrekening een bedrag van € 18.500,-, zegge ACHTTIENDUIZENDVIJFHONDERD EURO.

Deze waarborgsom zal, behoudens het bepaalde in artikel 10, in mindering van de koopsom strekken.

Over deze waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

4.2. In plaats van deze waarborgsom te storten kan koper tot op de uiterste datum die in artikel 4.1 genoemd is een schriftelijke bankgarantie doen stellen voor het in artikel 4.1 genoemde bedrag, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is, voortduurt tot tenminste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, afgegeven is door een in Nederland gevestigde bankinstelling en de clausule bevat dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 10 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 10.2, sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze overeenkomst verplichten de bankgarantie te

innen. Bij deze wordt de notaris ~~verplicht~~ en voorzover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra de koopsom is voldaan en de ~~juridische~~ levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikellid tevens begrepen een verzekeringsbedrijf in de zin van artikel 1 Wet toezicht verzekeringsbedrijf.

4.3. Indien koper ~~in~~ staat van faillissement wordt verklaard en de curator de overeenkomst niet gestand wenst te doen, zal de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 10.2 aan verkoper zijn verbeurd. In geen enkel ~~geval~~ zal koper beslag leggen op waarborgsom of bankgarantie of de bankgarantie op ~~andere wijze~~ blokkeren.

artikel 5 Staat van de onroerende zaak, gebruik

5.1. De onroerende zaak zal aan koper ~~in eigendom~~ worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze ~~overeenkomst~~ bevindt met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, zichtbare en onzichtbare ~~gebreken~~, heersende erfdienstbaarheden en kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

5.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle ~~liggende~~ erfdienstbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke ~~rechten~~, kettingbedingen en kwalitatieve verplichtingen, blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande akte(n) van levering en/of van vestiging van het recht van erfpacht en/of opstal en/of afzonderlijke akte(n).

Verkoper heeft van al deze akten de ~~lezenlijke~~ tekst aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van de hiervoor bedoelde akten, waaronder begrepen bij een recht van erfpacht en/of opstal van de algemene en bijzondere voorwaarden.

5.3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn, noch voor de afwezigheid van gebreken die dat normale gebruik belemmeren en die aan koper kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst. Verkoper heeft de onroerende zaak gebruikt als: kappers~~zaak~~ met bovenwoning, hetgeen partijen zien als het normale gebruik.

5.4.1. Aan verkoper is niet bekend of de ~~onroerende~~ zaak enige verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het normale gebruik door koper of die heeft geleid of naar redelijke verwachting zou kunnen leiden tot een verplichting tot ~~schoning~~ van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

5.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is ~~in het~~ verkochte geen ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.

5.4.3. Aan verkoper is niet bekend of in de ~~onroerende~~ zaak asbest is verwerkt.

5.4.4. Aan verkoper is niet bekend of ten ~~aanziën~~ van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

5.5. Koper heeft het recht voor het ~~passeren van de~~ akte van levering het gekochte van binnen en van buiten te inspecteren.

5.6. Verkoper staat er voor in dat hem tot op de dag van het tot stand komen van deze overeenkomst door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren, zijn uitgevoerd.

Indien na het moment van het sluiten van deze koopovereenkomst en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze overeenkomst voor hem voortvloeiende verplichtingen.

5.7. Verkoper is bekend met de registerinschrijving van de onroerende zaak als beschermd monument in de zin van artikel 3, 4 of 6 van de Monumentenwet.

5.8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

5.9. Voorzover aan verkoper bekend is het verkochte niet opgenomen in een aanwijzing als bedoeld in artikel 2 of artikel 8, dan wel in een voorstel als bedoeld in artikel 6 of artikel 8a van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

5.10. Verkoper verklaart dat in de koop niet begrepen is datgene waarop huurders krachtens hun wettelijke wegneemrecht rechten kunnen doen gelden.

5.11. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht

5.12. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voorzover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan. Voorzover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

artikel 6 Feitelijke levering, overdracht aanspraken

6.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op 27-09-2004

- geheel vrij van huur

6.2. Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk vrij van huur aanvaardt staat verkoper er voor in, dat de zaak bij de feitelijke levering geheel of voor dat gedeelte vrij is van huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten of andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken) en ongevorderd.

6.3. Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten

- staat verkoper er voor in dat niet is, of zal worden, beschikt over de bij de feitelijke levering nog niet verschenen betalingstermijnen:

- staat verkoper er voor in dat vanaf het tot stand komen van deze overeenkomst bestaande huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper;

- verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde lease- of huur(koop)overeenkomsten;

- zullen eventuele uitstaande waarborgsommen bij de overdracht ter beschikking van koper worden gesteld.

6.4. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats bij de eigendomsoverdracht van de onroerende zaak, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval de overdracht van bovenvermelde aanspraken op dat moment plaatsvindt.

Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

artikel 7 Baten, lasten en canons

Alle baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van datum notarieel transport.

De dan lopende baten, lasten en canons, met uitzondering van de onroerende-zaakbelasting voor het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom.

artikel 8 Ondeelbaarheid

De uit deze overeenkomst voor beide partijen jegens elkaar voortvloeiende verbintenissen zijn ondeelbaar en hoofdelijk.

artikel 9 Risico-overgang, beschadiging door overmacht

9.1. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaats vindt, in welk geval het risico met ingang van die dag overgaat op koper.

9.2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht binnen 48 uur nadat het onheil hem bekend is geworden, koper hiervan in kennis te stellen.

9.3. Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze overeenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

a. koper uitvoering van deze overeenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopprijs- aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin het zich dan bevindt, met alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit andere hoofde- jegens derden toekomen; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen voor de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht of als dat later is binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen dag van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze overeenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem sub a. toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum of, als dat later is uiterlijk zes weken na het onheil.

Artikel 10 Ingebrekestelling, ontbinding

10.1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze overeenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige deze overeenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige.

10.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de overeenkomst op grond van tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder ingebrekestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van € 18.500,00 EURO zegge ACHTIENDUIZENDENVIJFHONDERD EURO verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

De notaris wordt bij deze verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

- a. indien koper in gebreke blijft, het bedrag der door hem verbeurde boete uit de bij deze notaris gestorte waarborgsom dan wel het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de garantie aan verkoper te betalen;
- b. indien verkoper in gebreke blijft, de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen dan wel de aan de notaris ter hand gestelde garantie aan de bankinstelling terug te zenden;
- c. indien het geval van artikel 4.3. zich voordoet de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;
- d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet, het bedrag van de gestorte waarborgsom of bankgarantie onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

10.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van zijn recht de overeenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in 10.1. vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie pro mille van de koopprijs, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal. Indien de wederpartij na verloop van tijd de overeenkomst alsnog ontbindt dan zal deze boete verschuldigd zijn voor elke dag na afloop van de in 10.1. vermelde termijn van acht dagen verstreken dag tot aan de dag waarop de overeenkomst ontbonden is.

10.4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog zijn verplichtingen nakomt, is deze partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

artikel 11 Domicilie

Deze akte zal berusten, en partijen kiezen ter zake van deze overeenkomst domicilie, ten kantore van de notaris.

artikel 12 Registratie koopakte

Partijen geven de notaris hiermee niet opdracht deze koopakte direct na ontvangst ter registratie aan te bieden.

artikel 13 Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de ander zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

artikel 14 Ontbindende voorwaarden

14.1. Deze overeenkomst kan door koper worden ontbonden indien hij

- a. op 16-08-2004 na bouwkundig onderzoek geen grotere reparaties dan € 5.000,-- inclusief BTW worden gevonden, buiten datgene, dan wel bekend was ten tijde van bezichtiging zijnde de scheidingswand met de buurman op de Markt 73 te Delft. Deze wordt voor rekening van verkoper voor de juridische levering gemaakt.
- b. op 20-09-2004 in verband met het door hem voorgenomen gebruik geen positieve indicatie heeft gekregen dat de benodigde vestigingsvergunning door de gemeente verleend zal worden.
- c. op 06-09-2004 voor de financiering en/of krediet van de onroerende zaak voor een bedrag van minimaal € 161.500,--, zegge HONDERDEENENZESTIGDUIZENDENVIJFHONDERD EURO geen hypothecaire geldlening of het aanbod daartoe van een erkende geldverstrekker instelling heeft verkregen, zulks onder de bij de grote erkende geldverstrekkende instellingen normaal geldende voorwaarden en bepalingen. Mocht koper gebruik maken van deze ontbinding dient hij dit middels 2 brieven van de geldverstrekkende instellingen te overleggen.

14.2. Deze overeenkomst kan door ieder der partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

14.3. Koper verplicht zich al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde vergunning(en) en/of financiering en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen. Hij zal al het nodige in het werk stellen om de benodigde gegevens te verkrijgen, teneinde te kunnen concluderen of de door hem benodigde vergunning kan worden verkregen.

Indien één van de voorwaarden genoemd onder het eerste of tweede lid wordt vervuld, heeft koper het recht om op grond daarvan de ontbinding van deze overeenkomst in te roepen. De partij die de ontbinding inroept dient er zorg voor te dragen, dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de 3e werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden bij aangetekende brief met bericht 'handtekening retour' of telefaxbericht met verzendbevestiging. Alsdan zijn beide partijen van deze overeenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane storting(en) worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze storting(en) onder zich hebben worden daartoe bij deze verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen en zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze overeenkomst hun voldoende voor ogen staan.

.

De verkoper

De koper

plaats en datum:

plaats en datum:

Voor gezien NVM-lid optredende
voor de verkoper:

Voor gezien NVM-lid optredende
voor de koper:

Doornalen wat niet van toepassing is

Deze uitgave is bestemd voor gebruik door leden van de NVM.
Gebruik door anderen dan NVM-leden en nadruk is niet toegestaan.



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 Balje. 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.

Gevolg 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

Gemeente Delft		
nr. 43.4122	afd.: RO	
ovb: ja/nee	kopie:	
07 OKT 2004		
afd.:	par.:	kopie:
afd.:	par.:	kopie:
eindeer: 20	dd.	

Com. ad. 11.11.2004
Van: Vredesburg 447
2004-2005

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 Werde 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 Stienhovenstraat 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)

vr. drs. 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

Bijlage bij brief
dd 6 oktober 2004
aan Gemeenteraad 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 vigore 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

com. adres: Van Vredenburgweg 447
2284 TA Rijswijk



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.

Gevolg 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

Gemeente Delft		
nr. 43.412	afd.: RO	
ovb: ja/nee	kopie:	
07 OKT 2004		
afd.:	par.:	kopie:
afd.:	par.:	kopie:
inleider: af		dd.

Gemeenteraad van de gemeente Delft, 11 oktober 2004, 447

ir. drs. 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

~~Bijlage~~ bij brief

dd 6 oktober 2004

aan Gemeenteraad van Delft

Rijswijk, 17 september 2004

Geachte heer Baljé,

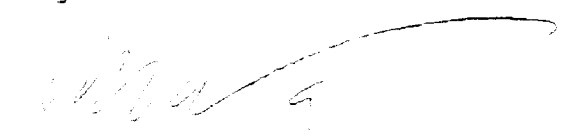
Op uw spreekuur van 6 september jl. heb ik, als eigenaar van het pand aan de Markt 71 te Delft, gesproken over de voorgenomen vestiging van een op reizen en producten gespecialiseerde winkel, gericht op Azië. Eerder had hierover met u contact mevrouw M.A. Vrolijk. Met mevrouw Vrolijk kwam ik eerder, 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 vigour van het voorgaande bestemmingsplan (Kompian 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

corr. adres: Van Vredenburgweg 447
2284 TA Rijswijk

Gemeente
Delft

aanvraag
formulier

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.

naam aanvrager: Van Noont
voorletters: R.B.J.C.
adres: Nieuwe Werde 1
postcode: 8713 JD Hindeloopen
woonplaats: Hindeloopen
correspondentieadres: Van Vredenburgweg 447
postcode: 2284 TA
woonplaats: Rijnwijk
naam gemachtigde: Zwijnenberg
voorletters: mr L.P.A.
adres: Van Stienhovenstraat 15
postcode: 2596 SG
woonplaats: Den Haag

- 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.

a.

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 schade-onderdelen benoemd worden als volgt onderhouden:

- maandelijks lasten voor abonnementskosten energie, water, verzekering: 0,25 en onderhoud bedragen € 200,-
- de rentekosten over het overeengekomen koopprijs 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 gevolg de gesloten koop-overeenkomst getuurd 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 oppervlakte winkel, opkamer op begane grond, berging in souterrain, Markt 71, 2611 GZ Delft, kadastraal aangeduid Delft C 4206 A.

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 toen het pand gekocht werd van de heer B.F.J. van der Meer, dit het pand jaren in gebruik had als verblijf.

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

Bevondert wordt dat het pand Markt 71 als gevolg van de stringente toepassing van het FL3 van het Bestemmingsplan Binnenstad moeilijk verkoopbaar gebleken is. Langdurige leegstand is dan ook te verwachten. Deze leegstand is ook voor het aanpakken van de Markt schadelijk. Snelle herhuisvorming is dan ook wettelijk

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

