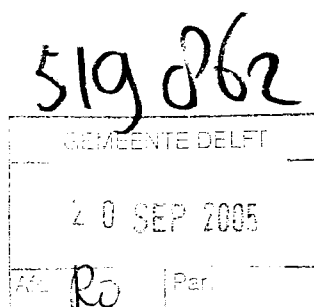




Het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Delft
t.a.v. mevrouw N.A. Grootveld
Barbarasteeg 2
2611 BM DELFT

Rotterdam, 16 september 2005

Behandeld door mr J.A.C.J.M. Willemse
Doorkiesnummer 010-4693895
Opdrachtnummer 23.15773



Onderwerp Reactie op zienswijze van de heer R.B.J.C. van Noort inzake het pand
Markt 71 te Delft.

Geacht College,

Conform uw verzoek doen wij u hierbij onze reactie toekomen op uw vraagstelling naar aanleiding van de door de heer R.B.J.C. van Noort ingediende zienswijze met betrekking tot het advies inzake zijn verzoek om vergoeding van schade ex artikel 49 WRO aangaande het object Markt 71 te Delft.

Door u is verzocht een nadere motivering te geven van de stelling dat een reisbureau op grond van het oude planologische regime - zijnde het bestemmingsplan "Komplan 1976" - niet in het aaneengesloten winkelpand gevestigd kon worden, in ieder geval niet in de eerste 6 meter diepte van het pand. Nadrukkelijk verzoekt u daarbij in te gaan op de vraag of een reisbureau een met winkels vergelijkbare aard heeft.

Ingevolge de bepalingen van het bestemmingsplan "Komplan 1976" hadden de onderhavige gronden de bestemming "Woondoeleinden W" en waren ze tevens aangeduid als "Aaneengesloten winkelfront". Uit de planvoorschriften, gelezen in samenhang met de toelichting, kan geconcludeerd worden dat deze aanduiding als "Aaneengesloten winkelfront" restrictief moet worden gezien.

Hiervoor zijn de navolgende argumenten van belang.

Onder toepassing van het bepaalde in artikel 27, lid 7, van de planvoorschriften konden burgemeester en wethouders het plan wijzigen door de aanduiding "Aaneengesloten winkelfront" te doen vervallen. Reeds deze in het plan opgenomen mogelijkheid om de aanduiding

te laten vervallen, duidt op een beperkte uitleg ervan, hetgeen nog eens versterkt wordt door het navolgende citaat uit de toelichting bij dit planvoorschrift:

“Met betrekking tot de aanduiding aaneengesloten winkelfront; deze aanduiding legt nogal strenge beperkingen aan het gebruik van de aangegeven panden. Wanneer in de toekomst mocht blijken dat zo'n aanduiding niet meer klopt met het werkelijke patroon van kernwinkels moet het mogelijk zijn hem, via een openbare artikel 11 procedure, te schrappen”.

Op grond van het vorenstaande valt niet in te zien dat een reisbureau als passend binnen het patroon van kernwinkels moet worden geacht.

In de toelichting op het bepaalde in artikel 26, lid 7 onder b, van de planvoorschriften is ter zake van de aanduiding “Aaneengesloten winkelfront” het navolgende bepaald:

“In een deel van het (winkel)centrum bestaat de begane grond van de straatgevels al uit een vrijwel aaneengesloten front van winkels, horeca, zaken, kantoortjes van banken, makelaars e.d. Om de aantrekkelijkheid van het centrum te helpen bewaren is daar in het plan de aanduiding “Aaneengesloten winkelfront” aangegeven, zodat bij functieveranderingen alleen winkels of andere voor het publiek toegankelijke en aantrekkelijke functies mogelijk zijn”.

Uit deze differentiëring van functies - waarbij met name de functie winkels geplaatst wordt naast functies als onder meer horeca, zaken, kantoortjes van banken en makelaars - concluderen wij dat voornoemde functies als afzonderlijke functies worden aangemerkt, hetgeen impliceert dat een reisbureau niet gelijkgesteld kan worden aan een winkel.

Op grond van het vorenstaande handhaven wij ons eerder in het advies ingenomen standpunt dat een reisbureau niet aangemerkt kan worden als “een andere functie, die een voor het bezoek door het publiek met winkels vergelijkbare aard heeft”.

Daarnaast is door u verzocht om een reactie te geven op het beroep dat door de heer Van Noort is gedaan op de uitspraak van de AbRS van 16 juni 2001 inzake Doorn. Evenmin als u, hebben wij deze uitspraak kunnen vinden in gepubliceerde jurisprudentie-periodieken of –databanken en evenmin via de website van de Raad van State. In uw emailbericht van 25 augustus 2005 gaf u aan dat bij navraag bij de heer Van Noort - die de vindplaats niet aan u kon vermelden - is gebleken dat de kern van deze uitspraak het navolgende zou zijn:

“Vrijstellingsbepalingen in een nieuw bestemmingsplan geven, ook al zijn ze tamelijk imperatief geformuleerd, geen garantie van vrijstelling omdat er te allen tijde nog ene belangenafweging moet worden gemaakt, en kunnen als zodanig de planologische verslechtering niet beperken”.

Uit nadere bestudering van jurisprudentie zijn wij gestuit op de uitspraak van de AbRS van 14 juni 2001 inzake Doorn (200005440/1) en naar wij aannemen is dit de uitspraak waar de heer Van Noort zich op beroept. Voor zover dit het geval is, is het navolgende uit deze uitspraak van belang:

“(...) volgt, dat een vrijstellingsbepaling, zoals in het onderhavige geval aan de orde is, niet zover kan strekken dat burgemeester en wethouders op grond daarvan verplicht zijn vrijstelling te verlenen. Het moet er dan ook voor worden gehouden dat burgemeester en wethouders ondanks de imperatieve bewoordingen van de vrijstellingsbepaling bij de toepassing daarvan gehouden zijn tot afweging van de betrokken belangen”.

Hoewel in de uitspraak van de AbRS van 14 juni 2001 een verzoek om vergoeding van schade ex artikel 49 WRO ter beoordeling stond, betreft het hiervoor overwogene toch een

andere kwestie, dan aan de orde is in het verzoek van de heer Van Noort. Ter zake van het verzoek van de heer Van Noort gaat het om de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan "Binnenstad" (zijnde het nieuwe planologisch regime) biedt voor het pand Markt 71 te Delft. Anders dan de heer Van Noort stelt, zijn wij van oordeel dat de in dit bestemmingsplan opgenomen FLS-systematiek niet beschouwd kan worden als een reguliere binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid, waarbij hij in geval van indiening van een vrijstellingsverzoek afhankelijk zou zijn van een door het bestuursorgaan te maken belangenafweging.

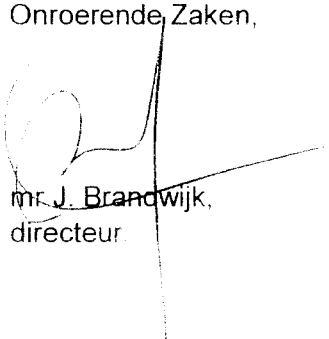
Immers; in het FLS is per FLS-strook bepaald wat de bestaande verhoudingen zijn tussen de daar aanwezige functies en wat de maximale verhoudingen tussen functies mogen zijn. Functiewijzigingen zijn alleen met vrijstelling te realiseren, waarbij is bepaald dat na verleening van vrijstelling het aantal panden met een eenzelfde functie niet meer mag bedragen dan voor de desbetreffende strook is bepaald. Dit is in het bestemmingsplan als enige toetsingskader opgenomen bij het behandelen van vrijstellingsverzoeken in het kader van de FLS. Nergens blijkt uit voorschriften van en toelichting op het bestemmingsplan dat er een ruimere – laat staan integrale – afweging van belangen aan de orde is.

Gelet op het voorgaande, zijn wij van oordeel dat onze adviezen geheel in stand kunnen blijven. De zienswijze geeft ons dan ook geen aanleiding voor een andere conclusie.

Wij vertrouwen erop u hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Stichting Adviesbureau
Onroerende Zaken,



Mr. J. Brandwijk,
directeur.