



Advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer I

Advies nummer I06-036

Delft, 08 JUNI 2006

Aan de gemeenteraad van Delft

Bezwaarschrift van: de heer R.B.J.C. van Noort en C.H.M. van Noort-Sas
Gedateerd: 28 maart 2006
Ontvangen op: 30 maart 2006

Besluit van: gemeenteraad van Delft
Datum besluit: 23 februari 2006
Datum bekendmaking besluit: 23 maart 2006

Onderwerp: afwijzing verzoek om planschade

Bijlagen: (1) verslag hoorzitting
(2) relevante wettelijke bepalingen

1. De aanleiding tot het bezwaarschrift

Op 7 oktober 2004 hebben de heer R.B.J.C. van Noort en C.H.M. van Noort-Sas (hierna: reclamanten) een verzoek om planschade ingediend ex artikel 49 WRO ingediend. Reclamanten stellen schade te lijden als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Binnenstad. Door de strikte toepassing van het Functie Limitering Systeem (FLS) zijn de gebruiksmogelijkheden van hun pand aan de Markt 71 beperkt en dientengevolge is de waarde van hun pand gedaald. Zodoende hebben reclamanten een verzoek om planschade ingediend.

Burgemeester en wethouders hebben de aanvraag op 23 november 2004 om advies voorgelegd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: SAOZ).
Burgemeester en wethouders hebben het advies van de SAOZ met betrekking tot bovengenoemd verzoek om schadevergoeding op 27 mei 2005 ontvangen.

Op 15 juni 2005 hebben burgemeester en wethouders reclamanten in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken hun zienswijzen op het advies van de SAOZ te geven. Van deze mogelijkheid hebben reclamanten op 5 juli 2005 mondeling gebruik gemaakt.
Naar aanleiding van de mondeling naar voren gebrachte zienswijze van reclamanten hebben burgemeester en wethouders de SAOZ verzocht om een nadere motivering van het eerder uitgebrachte advies.
Die motivering is door de SAOZ uitgebracht op 16 september 2005.
Op 30 oktober 2005 hebben reclamanten aangegeven niet in te kunnen stemmen met deze nadere motivering.

De gemeenteraad (hierna: verweerder) heeft het verzoek om planschade van reclamanten bij besluit van 23 februari 2006 afgewezen.

2. Inhoud van het bezwaarschrift

Tegen het besluit van de gemeenteraad van 23 februari 2006, waarbij het verzoek om planschadevergoeding is afgewezen, hebben reclamanten bij schrijven van 28 maart 2006 een bezwaarschrift ingediend. De bezwaren luiden in het kort:

- uit de stukken blijkt niet dat door de gemeente een eigen inhoudelijk oordeel is opgesteld, hetgeen spijtig is aangezien de SAOZ terzake van het Komplan 76 van foutieve aannamen is uitgegaan;
- reclamanten menen dat het bestemmingsplan Komplan 76 in het pand Markt 71 wel een reiswinkel toestond ter plaatse van de aanwijzing 'aaneengesloten winkelfront' en verwijzen daarbij naar de toelichting van het Komplan 76;
- reclamanten bestrijden het standpunt van de SAOZ dat in Komplan 76 een expliciet onderscheid wordt gemaakt tussen aaneengesloten winkelfront en functies zoals horeca, zaken, kantoor-tjes van banken, makelaars e.d.;
- volgens de redenering van de SAOZ zou bestaande vestiging van de verschillende functies in de omgeving van het pand aldus strijdig zijn geweest met het bestemmingsplan;
- uit de toelichting van het bestemmingsplan Binnenstad blijkt dat het FLS is ingevoerd om de groei van dienstverlening en horeca in te dammen.

3. Inhoud van het verweerschrift

Op verzoek van de Commissie is bij schrijven van 20 april 2006 een verweerschrift ingediend. Samengevat is in het verweerschrift het volgende aangegeven:

- in casu is geen sprake van een nadeligere planologische wijziging en derhalve is ook geen sprake van planschade;
- verweerder heeft het advies van de SAOZ en de nadere motivering beoordeeld en deze integraal in het raadsbesluit overgenomen. Verweerder onderschrijft het advies inhoudelijk volledig. De afwijzing van het verzoek om planschade is derhalve zorgvuldig tot stand gekomen;
- anders dan reclamanten is verweerder van mening dat ingevolge het bestemmingsplan Komplan 76 in het pand Markt 71 geen reiswinkel gevestigd had mogen worden omdat in dat bestemmingsplan de aanwijzing 'aaneengesloten winkelfront' gold, waarbinnen geen reiswinkels zijn toegestaan. De aanduiding 'aaneengesloten winkelfront' dient naar de mening van verweerder restrictief te worden uitgelegd. Gebruik van het pand door een reisbureau is geen functie die voor het publiek met winkels vergelijkbare aard heeft. Het thans vigerende bestemmingsplan Binnenstad biedt onder verlening van vrijstelling meerdere gebruiksmogelijkheden voor de gehele benedenverdieping;
- volgens jurisprudentie over planschadezaken speelt de feitelijke situatie geen rol in de vergelijking van planologische regimes. Het is in deze situatie derhalve niet van belang welke functies voorheen in naburige panden gevestigd zijn;
- het scala aan toegestane functies in het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad is vergroot ten opzichte van het Komplan 76, maar het aantal vestigingen per individuele functie wordt door het FLS gelimiteerd. Zo is in het in de strook van Markt 71 nu ook mogelijk bedrijven en dienstverlening te vestigen met een vrijstelling. Bovendien gelden er in het FLS geen beperkingen binnen de eerste 6 meter van een pand. Er is sprake van een verruiming van de toegelaten functies.

4. Hoorzitting

Op 8 mei 2006 heeft de hoorzitting van de Commissie plaatsgevonden, waarbij reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld om hun bezwaren mondeling toe te lichten. De heer Van Noort heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Het verslag van de hoorzitting treft u als bijlage 1 bij dit advies aan.

Het horen is geschied door twee Commissieleden. Na de hoorzitting is een derde Commissielid, mevrouw W.C. Steffen-Hoogendoorn, alsnog bij de beraadslaging betrokken; zij heeft te kennen gegeven met dit advies in te stemmen.

5. Wettelijke voorschriften

Voor de beoordeling van het bezwaarschrift is de Planschadeverordening van 19 december 2002 van belang. Voorts is artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van belang. Voor de tekst van deze artikelen wordt u verwezen naar bijlage 2.

6. Beoordeling van de ontvankelijkheid

Het gemeenteraadsbesluit van 23 februari 2006, bekendgemaakt op 23 maart 2006, is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt 6 weken. De Commissie constateert dat het bezwaarschrift tijdig is ingediend.

Ook overigens is niet gebleken van feiten of omstandigheden op grond waarvan tot niet-ontvankelijkheid geconcludeerd zou moeten worden. Het bezwaar dient dan ook ontvankelijk te worden verklaard.

7. Beoordeling van de inhoud van het bezwaarschrift

7.1 Op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) kan een belanghebbende voor zover deze ten gevolge van, onder meer, de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt, welke redelijkerwijs 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, op verzoek in aanmerking komen voor een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding.

Voor de beoordeling of er sprake is van planschade dient een vergelijking gemaakt te worden tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering hiervan heeft of zou hebben plaatsgevonden.

Artikel 4 van de Planschadeverordening bepaalt dat, indien de aanvraag niet op grond van artikel 3 kan worden afgewezen, een door B&W aan te wijzen schadebeoordelingscommissie adviseert over de zaak.

Reclamanten hebben een verzoek om planschade bij verweerder ingediend, omdat zij menen schade te lijden tengevolge van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Binnenstad, zoals dat door de Raad is vastgesteld op 31 oktober 2002 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 juni 2003. Reclamanten stellen zich op het standpunt dat de gebruiksmogelijkheden van hun pand aan de Markt 71 zijn beperkt door de strikte toepassing van het Functie Limitering Systeem (FLS) van het bestemmingsplan Binnenstad, en dat dientengevolge de waarde van het pand is gedaald.

De Commissie stelt vast dat de SAOZ omtrent het planschadeverzoek advies heeft uitgebracht bij schrijven van 27 mei 2005. Naar aanleiding van de -mondelinge toelichting van de - zienswijze van reclamanten heeft verweerder de SAOZ verzocht om haar eerder uitgebrachte advies nader te motiveren, hetgeen de SAOZ bij schrijven van 16 september 2005 heeft gedaan.

In de adviezen van de SAOZ wordt geconcludeerd dat de planologische mutatie voor reclamanten niet heeft geleid tot een nadeligere positie waaruit op de voet van artikel 49 WRO voor vergoeding vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid.

De SAOZ komt tot deze conclusie nadat zij heeft vastgesteld dat het oude planologische regime (Komplan '76) aanmerkelijke gebruiksbepalingen kende met betrekking tot het onderhavige pand, vanwege de diepte van circa 9 meter van het pand, terwijl het thans vigerende bestemmingsplan Binnenstad daarentegen meerdere (weliswaar na vrijstelling te verlenen) bestemmingen biedt voor de *gehele* benedenverdieping van het pand. Volgens de SAOZ behoorde de vestiging van een reisbureau in het onderhavige pand onder vigeur van het bestemmingsplan Komplan 76 al niet tot de mogelijkheden.

Reclamanten hebben het voorgaande bestreden.

7.2. De Commissie merkt op dat het geschil zich beperkt tot de vraag of reclamanten in een planologisch slechtere situatie zijn gekomen gelet op de mogelijkheden (inclusief de vrijstellingsmogelijkheden) die het oude bestemmingsplan bood ten opzichte van hetgeen onder het nieuwe bestemmingsplan is toegestaan.

7.3 Gebruiksmogelijkheden onder het bestemmingsplan Komplan '76.

De Commissie stelt vast dat het bestemmingsplan Komplan '76 met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden van het pand aan de Markt 71 het volgende bepaalt.

Ingevolge het bestemmingsplan Komplan '76 hadden de gronden waarop het pand Markt 71 is gelegen de bestemming 'woondoeleinden W'. De gronden met deze bestemming waren bestemd voor woondoeleinden, alsmede voor sociale en culturele doeleinden, bedrijfsdoeleinden voor horeca, ambacht en dienstverlening, detailhandelsdoeleinden, nijverheidsdoeleinden, kantoordoeleinden en parkeer- en stallingsdoeleinden (artikel 26, lid 1 onder a van het bestemmingsplan). Tevens gold op de onderhavige locatie de aanwijzing 'aaneengesloten winkelfront', hetgeen betekende dat het pand Markt 71 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 (artikel 26, lid 7 onder b van het bestemmingsplan). In de toelichting van het bestemmingsplan is over de aanduiding 'aaneengesloten winkelfront' vermeld dat de begane grond van de straatgevels al uit een vrijwel aaneengesloten front winkels, horeca, zaken, kantoorjes van banken, makelaars en dergelijke bestaat. Verder staat hierover in de

toelichting dat in het bestemmingsplan de aanduiding 'aaneengesloten winkelfront' is aangegeven om de aantrekkelijkheid van het centrum te helpen bewaren, zodat bij functieveranderingen alleen winkels of andere voor het publiek toegankelijke en aantrekkelijke functies mogelijk zijn.

Reclamanten en verweerder verschillen blijkens de stukken in het bijzonder van mening over de vraag of een reiswinkel onder deze ingevolge het Komplan '76 toelaatbare functies zou vallen, maar de Commissie merkt op dat het antwoord op deze specifieke vraag strikt genomen niet van belang is voor de vraag of het nieuwe bestemmingsplan in planologisch opzicht per saldo een verslechtering voor reclamanten betekent. De Commissie dient daartoe immers de maximale mogelijkheden van beide planologische regimes met elkaar te vergelijken.

Deze maximale mogelijkheden onder Komplan '76 meent de Commissie gelet op het bovenstaande als volgt te kunnen samenvatten:

de ruimte mocht tot een diepte van 6 meter (behalve voor woondoeleinden) uitsluitend worden gebruikt als winkel of diverse andere functies (zoals horeca, ambacht of dienstverlening) die een voor het bezoek door het publiek met winkels vergelijkbare aard en uitstraling hebben en voorts voor woningtoegangen.

7.4. Gebruiksmogelijkheden onder het bestemmingsplan Binnenstad

De Commissie stelt vervolgens vast dat het bestemmingsplan Binnenstad met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden van het pand Markt 71 het volgende bepaalt.

Ingevolge het bestemmingsplan Binnenstad hebben de gronden waarop het pand Markt 71 is gesitueerd de bestemming 'kernwinkelgebied'. De gronden met deze bestemming zijn, wat betreft de begane grond, bestemd voor winkels, met de daarbij behorende nevenruimten zoals bergingen, werkplaatsen en andere dienstruimten, 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 (artikel 17 onder a van het bestemmingsplan). De Commissie stelt uit de FLS-lijst vast dat de bestaande functie van de begane grond van het pand Markt 71 'detailhandel' is. Volgens de FLS-lijst is op de begane grond van het pand Markt 71 na vrijstelling tevens toegestaan 'dienstverlening', 'horeca' en 'maatschappelijke doeleinden' en is - ook na vrijstelling - op de begane grond *niet* toegestaan 'bedrijven', 'kantoren' en wonen'.

Uit het bestemmingsplan kan worden vastgesteld dat *functiewijzigingen* alleen met vrijstelling zijn te realiseren, waarbij is bepaald dat na verlening van vrijstelling het aantal panden met eenzelfde functie niet meer mag bedragen dan voor de desbetreffende FLS-strook is bepaald.

Volgens de FLS-lijst is de *bestaande* functieverdeling in de FLS-strook waarbinnen het pand Markt 71 is gelegen (MA-6) als volgt: 0% bedrijven, 36% dienstverlening, 14% dienstverlening, 50% horeca, 0% kantoor, 0% maatschappelijke doeleinden, 0% wonen. *Na vrijstelling* is in voornoemde FLS-strook toegestaan 0% bedrijven, 100% detailhandel, 15% dienstverlening, 50% horeca, 0% kantoor, 10% maatschappelijke doeleinden en 0% wonen.

Gelet op het voorgaande kan worden vastgesteld dat in de onderhavige FLS-strook op zichzelf reeds het maximum is bereikt wat betreft het aantal toegestane panden met de functie 'horeca'. Wat betreft het aantal toegestane panden met de functie 'dienstverlening' is het maximum bijna bereikt (er is nog 1% ruimte). Wat betreft de functies 'detailhandel' en 'maatschappelijke doeleinden' bestaat er binnen de onderhavige FLS-strook eveneens nog ruimte.

Het bovenstaande afwegend meent de Commissie dat de gebruiksmogelijkheden op basis van het bestemmingsplan Binnenstad in essentie ten minste vergelijkbaar zijn met die van het bestemmingsplan Komplan '76, met dien verstande dat op onderdelen wel enkele verschillen, hetzij ten voordele, hetzij ten nadele van reclamanten, aanwezig zijn.

Wat betreft de vraag of de invoering van een Functie Limiterings Systeem (FLS) in het bestemmingsplan Binnenstad als zodanig al een planologisch relevante beperking van de gebruiksmogelijkheden van het pand Markt 71 inhoudt overweegt de Commissie nog het volgende.

De Commissie onderschrijft de stelling van reclamanten in die zin, dat dit FLS de gebruiksmogelijkheden van een pand in vergelijking met het daarvoor geldende planologisch regime *in aanleg kan* beperken. Anders dan reclamanten menen acht de Commissie een dergelijke beperking echter eerst aanwezig indien de invoering van een FLS in de voorschriften er evident toe leidt dat het merendeel van de onder het FLS vallende gebruiksfuncties op geen enkele wijze in een pand waarvoor het FLS geldt kan worden gevestigd, waar deze functies onder het vorige planologische regime wel mogelijk waren.

Reclamanten hebben echter niet aannemelijk kunnen maken dat van een ernstige beperking van deze aard sprake is.

Evenmin heeft de Commissie ambtshalve kunnen concluderen dat daarvoor aanwijzingen bestaan.

7.5 Conclusie

Bij de vergelijking van de betreffende planologische regimes zoals neergelegd in het bestemmingsplan Komplan '76 en het bestemmingsplan Binnenstad heeft de Commissie niet kunnen vaststellen dat de planologische situatie, waarin reclamanten onder vigore van het bestemmingsplan Binnenstad verkeren, per saldo is verslechterd.

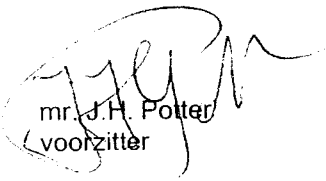
Mitsdien heeft de gemeenteraad terecht afwijzend besloten op het verzoek van reclamanten om toekenning van een planschadevergoeding zoals bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De door reclamanten tegen dit besluit aangevoerde argumenten in bezwaar kunnen hieraan niet afdoen. De Commissie acht derhalve het tegen dit raadsbesluit ingediende bezwaarschrift ongegrond.

8. Advies

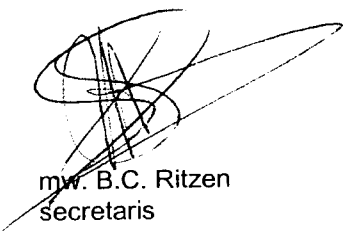
Gelet op het vorenstaande adviseert de Commissie :

1. het tegen het raadsbesluit d.d. 23 februari 2006 tot afwijzing van een verzoek om toekenning van een schadevergoeding ex artikel 49 WRO ingediende bezwaarschrift (ontvangen 30 maart 2006) ongegrond te verklaren;
2. het bestreden besluit in stand te laten.

Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer I.



mr. J.H. Potter
voorzitter



mw. B.C. Ritzen
secretaris

Bijlage 1: verslag hoorzitting

Verslag van de hoorzitting op 8 mei 2006 van de Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer I, inzake het bezwaarschrift nummer I06-036 van de heer R.B.J.C. van Noort en C.H.M. van Noort-Sas

Aanwezig

Commissieleden:	de heer mr. J.H. Potter, de heer mr. J. van den Bergh
Secretariaat:	mevrouw B.C. Ritzen
Namens B & W:	mevrouw N.A. Grootveld (vakteam Ruimtelijke Ordening) mevrouw M.A. van Arendonk (vakteam Ruimtelijke Ordening)
Reclamanten:	de heer R.B.J.C. van Noort

De heer Potter opent de zitting en heet de aanwezigen welkom. Hij deelt mee dat het derde Commissielid, mevrouw Steffen-Hoogendoorn, vanavond afwezig is, maar dat zij wel bij de beraadslaging en het opstellen van het advies betrokken zal worden. Hij stelt de heer Van Noort vervolgens in de gelegenheid zijn bezwaarschrift mondeling toe te lichten.

De heer Van Noort overlegt een pleitnotitie en leest deze voor. De pleitnotitie is als bijlage bij het verslag gevoegd en maakt hiervan integraal deel uit.

Mevrouw Grootveld krijgt vervolgens het woord. Ook zij overlegt een pleitnota en leest deze voor. De pleitnota is als bijlage bij het verslag gevoegd en maakt hiervan integraal deel uit. Zij geeft vervolgens desgevraagd aan dat in het Komplan 76 geen definitie van 'winkel' wordt gegeven. Het bestemmingsplan Binnenstad geeft wel definities van 'winkel', 'dienstverlening' etc. Zij geeft verder aan dat wat betreft het onderhavige pand sprake is van een verruiming van de toegelaten functies. Onder het Komplan 76 gold de beperking dat de eerste 6 meter van het pand voor winkeldoeleinden (of andere functies die voor het bezoek door het publiek met winkels vergelijkbare aard heeft) moest worden gebruikt. Onder het huidige bestemmingsplan Binnenstad gelden er geen beperkingen binnen de eerste 6 meter van het pand en zijn allerlei functies toegestaan. Dat in het Komplan 76 op de onderhavige locatie de aanwijzing 'aaneengesloten winkelfront' gold blijkt uit de plankaart.

De heer Potter vraagt waar het financiële nadeel van de heer Van Noort precies uit bestaat.

De heer Van Noort legt uit dat hij het pand aan de Markt 71 destijds heeft verkocht aan iemand die een winkel in het pand wilde vestigen. Aan het koopcontract was ten aanzien van medewerking van de gemeente voor de bedrijfsvestiging een ontbindende voorwaarde verbonden. Op grond van die ontbindende voorwaarde is de koop destijds ongedaan gemaakt. Pas twee jaar later is het gelukt het pand - voor een lager bedrag - te verkopen. Het financiële verschil met daarbij opgeteld allerlei kosten die hij heeft moeten maken, heeft hij als planschade opgevoerd. Het gaat om een bedrag van ongeveer € 12.000. Momenteel staat het pand overigens weer leeg. Zij hebben zelf in het pand een antiekwinkel gehad. Toen ze het pand in 1985 kochten was er een kapper gevestigd, daarvoor zat er in het pand een reiswinkel.

Hij vertelt verder dat de eerste koper van het pand zich destijds heeft gemeld bij de gemeente met haar voornemen een reiswinkel in het pand te vestigen. De koper kreeg van ambtenaren te horen dat de vestiging van een reiswinkel niet mogelijk was. Vervolgens is de koper naar wethouder Baljé gestapt. Toen de koper het koopcontract wilde ontbinden is hijzelf naar wethouder Baljé gegaan, waarop deze hem heeft verteld dat de vestiging van een reiswinkel in het pand niet mogelijk was omdat er al een andere reiswinkel op de Markt zat. De wethouder was goed geïnformeerd over deze zaak. Desgevraagd geeft hij aan dat het voorgaande nooit schriftelijk bevestigd is.

Mevrouw Van Arendonk geeft aan te vermoeden dat wethouder Baljé heeft gezegd dat een reiswinkel in het pand aan de Markt 71 niet is toegestaan, omdat het percentage aan toegestane reiswinkels al vergeven was. In het Functie Limitering Systeem is weliswaar een breed scala functies mogelijk, maar het aantal vestigingen per functie wordt door het FLS beperkt.

De heer Van Noort geeft tot slot aan dat hij zijn uitleg van het Komplan 76 staande blijft houden. Het FLS beperkt de mogelijkheden in het bestemmingsplan.

De heer Potter acht de Commissie voldoende geïnformeerd en bedankt de aanwezigen voor hun komst. Vervolgens sluit hij de zitting.

Einde verslag.

Pleitnota van Ir. Drs. R.B.J.C. van Noort
Vergadering Adviescommissie voor bezwaarschriften gemeente Delft, Kamer 1.
Maandag 8 mei 2006, ca 20.50 uur.

Betreft: Bezwaarschrift Planschadebesluit m.b.t. Markt 71.

Geachte Commissie,

In mijn brief van 28 maart 2006 heb ik de gemeenteraad mijn bezwaren uiteengezet tegen de afwijzing van het planschade-verzoek m.b.t. het winkelpand Markt 71 te Delft.

Ik beperk mij in mijn mondelinge toelichting tot een reactie op het verweerschrift van de gemeente d.d. 20 april j.l.

De kern van mijn bezwaar richt zich op de uitleg die de SAOZ geeft aan het vestigingsklimaat zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Komplan 1976, en toegepast op het pand Markt 71.

1. In het op verzoek van de gemeente op 27 mei 2005 door de SAOZ uitgebrachte advies wordt gesteld dat t.a.v. de vestiging van een reiswinkel in het pand Markt 71 het bestemmingsplan Komplan 1976 stringentere bepalingen bevat dan het huidige bestemmingsplan Binnenstad. Reden om het planschadeverzoek af te wijzen.

In het op 5 juli 2005 gevoerde overleg overtuigde ik de gemeente van het feit dat het SAOZ-advies strijdig is met de wijze waarop, zowel in praktijk als in geschrift, het bestemmingsplan Komplan "76 is toegepast. Dit was voor de gemeente reden om de SAOZ om een herzien advies te vragen. Mijn aanbod om vooreerst mijn bedenkingen op schrift te stellen, zodat deze aan de SAOZ toegezonden konden worden, werd van gemeente-zijde niet noodzakelijk geacht. De gemeente zou deze argumente ter kennis van de SAOZ brengen. Ter voorbereiding van de onderhavige zitting kreeg ik een afschrift van de wijze waarop de gemeente aan de SAOZ om een herzien advies gevraagd heeft. [brief d.d. 3 augustus 2005]. Uit deze brief blijkt dat de gemeente slechts om een nadere motivering vroeg zonder in te gaan op de wijze waarop de gemeente Komplan 1976 altijd geïnterpreteerd heeft. Mijn bedenkingen, zoals ik deze in een brief van 30 oktober 2005 aan de gemeente vastlegde, zijn dan ook niet bij de SAOZ bekend geweest. De brief van 30 oktober stelde ik op toen de SAOZ het eerder uitgebrachte advies handhaafde. Op basis van deze brief werd door de gemeente toegezegd dat mogelijk om een second opinion gevraagd zou worden.

Toen actie van de gemeente uitbleef heb ik zelf de gemeente gevraagd om nu maar een standpunt te bepalen, zodat de zaak in ieder geval voortgang zou maken. Het planschadeverzoek dateert immers van oktober 2004.

Uit dit overzicht moge blijken dat de gemeente aanvankelijk ook moeite met het SAOZ-advies had, anders zou er meer voortgang in deze zaak geweest zijn. Als de gemeente direct al overtuigd geweest zou zijn van het SAOZ-advies zou ook geen nader advies gevraagd zijn, en zou ook eerder toezending aan de gemeenteraad plaatsgevonden hebben.

2. De gemeente stelt in het verweerschrift: “Wij zijn van mening dat het scala aan toegestane functies in het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad vergroot is ten opzichte van het Komplan 1976.”

Dit standpunt staat haaks op hetgeen over het verschil in vestigingsklimaat voor bedrijven tussen beide bestemmingsplannen vermeld staat in de toelichting van het bestemmingsplan Binnenstad. Ik citeer: “Een belangrijk verschil met Komplan 1976 is het stelsel van functielimitering [FLS]; onder de werking van het Komplan 1976 mocht op vrijwel iedere plaats op de begane grond van gebouwen een commerciële functie worden uitgeoefend. Via het FLS worden de mogelijkheden in het bestemmingsplan beperkt.”

De gang van zaken rond de vestiging van bedrijven gedurende de looptijd van Komplan 1976 onderstreept de uitleg zoals in de toelichting van bestemmingsplan Binnenstad gegeven is.

Ik kan dat adstrueren met de vestigingspraktijk op het gedeelte van de Markt tussen de nrs. 57 en 85, en wel in de periode die ik als eigenaar van Markt 71 kan overzien: tussen 1985 en 2002. Ik doel dan op de vestiging van zakelijke dienstverlening op de nrs. 85 en 83 [ex VVV], de vestiging van horeca op nr. 69 [ex Café Kaperschip], het wijzigen van nr. 61 in horeca en ten slotte de wijziging van de banketbakkerij op nr. 57 in horeca.

Deze vestigingswijzigingen zouden volgens de visie van de gemeente, zoals nu in het verweerschrift is weergegeven, ingevolge het Komplan 1976 niet toelaatbaar geweest zijn.

Bovendien doet de gemeente nu voorkomen alsof het Komplan 1976 mede tot uitgangspunt had om de vestiging van bedrijven in het Centrum van Delft, daar waar sprake was van een “aaneengesloten winkelfront”, te beperken tot detailhandel. Dat is niet logisch, immers in de toelichting van het bestemmingsplan Binnenstad wordt benadrukt dat het FLS wordt ingevoerd om de groei van dienstverlening en horeca in te dammen. Het nieuwe bestemmingsplan neemt juist afscheid van het tolerante vestigingsbeleid in het Komplan 1976!!

3. Samenvattend betekent de invoering van het FLS dus geen verruiming van de toegelaten functies, zoals de gemeente in het verweerschrift stelt. De omschreven planschade is daarvan de consequentie.
4. Voorts kan nog worden opgemerkt dat zowel de SAOZ als de gemeente, in het verweerschrift, niet duidelijk maakt waarom de omschrijving “winkels of andere voor het publiek toegankelijke en aantrekkelijke functies “ een reiswinkel zou uitsluiten. Volgens mij is een reiswinkel zowel toegankelijk voor het publiek als ook aantrekkelijk. Voorts is een reiswinkel niet alleen gericht op adviezen, doch ook op verkoop van producten, waaronder tickets. Onder de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime [deze terminologie gebruikt de gemeente in het verweerschrift] zou dus naar mijn mening een reiswinkel toelaatbaar geweest zijn.
5. De gemeente stelt onder punt 5.3 van het Verweerschrift dat het voor de beoordeling van planschade niet van belang is welke functies [wellicht illegaal] in naburige panden gevestigd zijn.
- Door mij is echter gewezen op zeer recente bedrijfsvestigingen onder de vigueur van Komplan 1976. Het zou wel zeer schrijnend zijn indien al deze vestigingen illegaal geweest zijn. Ik handhaaf dan ook mijn standpunt dat deze vestigingen pasten in het regime van Komplan 1976.

IK CONCLUDEER DAN OOK DAT IN HET ONDERHAVIGE GEVAL
SPRAKE VAN PLANSCHADE IS.

IK ACHT HET VERWIJTBAAR DAT DE GEMEENTE NA HET VIGEREND
WORDEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN BINNENSTAD MET EEN
NIEUWE EN MIJNSINZIENS ONJUIST UITLEG KOMT VAN HET NIET
MEER VIGERENDE BESTEMMINGSPLAN KOMPLAN 1976.

Hindeloopen, 8 mei 2006,
Ir. Drs. R.B.J.C. van Noort.

Van:
Adviescommissie voor bezwaarschriften
Van:
Ruimtelijke Ordening
Bestemd aan:
De heer en mevrouw Van Noort

Pleitnota

Beit 1
17-05-2006
Opsteller:
Nynke Grootveld
Grafisch

Onderwerp:
Bezwaarprocedure planschade Markt 71, de heer en
mevrouw Van Noort

Instantie: Adviescommissie voor bezwaarschriften
Datum: maandag 8 mei 2006
Tijd: 20.50 uur
Plaats: Delft
Betreft: bezwaar tegen de afwijzing verzoek om planschade met
betrekking tot het pand Markt 71 te Delft.

Pleitnotitie

Van: mw. mr. N.A. Grootveld

Geachte Commissie,

Het bezwaar van reclamanten ziet voornamelijk op de conclusie in het rapport van het planschadeadviesbureau SAOZ. SAOZ meent dat er in het oude planologische regime (Komplan '76) sprake was van een beperking van de gebruiksmogelijkheden op het pand Markt 71. In de eerste 6 meter van het pand was slechts een winkel of andere functies die voor het bezoek door het publiek met winkels vergelijkbare aard hebben, toegestaan. SAOZ

stelt dat er in de eerste 6 meter van het pand geen reisbureau gevestigd kon worden.

In het huidige bestemmingsplan Binnenstad wordt er met het functielimiteringssysteem een invulling gegeven aan het gebruik van het pand.

Reclamanten menen dat er in het Komplan '76 wel een reisbureau gevestigd kon worden. Het functielimiteringssysteem uit het bestemmingsplan Binnenstad geeft volgens reclamanten een beperking. Zoals uit de aangehaalde jurisprudentie blijkt, dient er gekeken te worden naar de voornaamste bedrijfsvoering bij de functie. Een reisbureau ziet voornamelijk op het leveren van diensten en niet van goederen. Deze functie zou in het oude regime niet zijn toegestaan. Met de beperking in het bestemmingsplan wordt blijkens de toelichting een toegankelijk en aantrekkelijk gebied beoogd. De op dat moment aanwezige invulling van het gebied, te weten horeca, zaken, kantoren van baken en winkels wordt aangehaald. Daaruit wordt geconcludeerd dat in het Komplan '76 alleen winkels of voor het publiek toegankelijke en aantrekkelijke functies mogelijk worden gemaakt. Een reisbureau past niet in deze invulling.

Reclamanten wijzen op de vestiging van verschillende functies in naburige panden en stellen dat deze conform de redenering van SAOZ illegaal gevestigd zouden zijn. Het pand Markt 69-69a is reeds in december 1964 onttrokken aan de woonbestemming. Sinds die tijd is er een functie in het pand gevestigd met een vergunning uit de drankwet en de gemeentelijke verordening. Deze functie is in het Komplan '76 onder het overgangsrecht gekomen op grond van een reeds bestaande situatie. Het huidige Lunacafé is een voortzetting van dit overgangsrecht. In het bestemmingsplan Binnenstad is het pand voor dag- en avond horeca I bestemd. In het pand van de voormalige VVV aan Markt 85 is sinds mei 2003 Gouwe Zorg dienstverlening gevestigd. Dit past binnen het bestemmingsplan Binnenstad. In het pand aan Markt 57 was voorheen een bakker gevestigd. Vanaf juni 2004 is in het pand, wederom binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan Binnenstad, een Subway broodjeszaak gevestigd.

Maar zelfs als de conclusie van de SAOZ los gelaten wordt en er in de oude situatie wel een reisbureau ter plaatse was toegestaan, treedt er dan een planologisch nadeligere situatie voor reclamanten op? Deze vraag moet ontkennend beantwoord worden. In het nieuwe bestemmingsplan Binnenstad wordt het functielimiteringssysteem geïntroduceerd. Hiermee worden de toegestane functies gereguleerd en wordt de invulling van straten en panden bepaald. Zo ontstaat een economisch gezonde invulling van het centrum. In de nieuwe situatie zijn de volgende functies toegestaan: detailhandel, dienstverlening en winkelondersteunende horeca. Met vrijstelling is daarnaast ook maatschappelijke doeleinden toegestaan. Zoals de jurisprudentie aangeeft moeten de binnenplanse vrijstellingen gebruikt worden om maximale invulling van het bestemmingsplan te geven. Samenvattend betekent dit dat er in het pand Markt 71 een groter scala aan functies mogelijk worden dan welke in het bestemmingsplan Komplan '76 mogelijk waren. Er is dus geen sprake van een nadelige wijziging.

Reclamanten stellen dat de gemeente onzorgvuldig is geweest in de procedure. Wij zijn van mening dat de gemeente wel zorgvuldig is geweest. Zo hebben wij de SAOZ om een aanvullend advies gevraagd. Gesterkt door de jurisprudentie, de toelichtingen van de bestemmingsplannen en het advies van de SAOZ komen wij dan ook tot de conclusie dat er geen sprake is van een planologische nadelige wijziging. Het planschadeverzoek is terecht afgewezen.

Ik verzoek u op grond van het bovenstaande om het bezwaar van reclamanten ongegrond te verklaren.

Bijlage 2: relevante wettelijke bepalingen

Wet op de Ruimtelijke Ordening

Artikel 49 WRO

1. Voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van:
 - a. de bepalingen van een bestemmingsplan,
 - b. het besluit omtrent vrijstelling, als bedoeld in de artikelen 17 of 19,
 - c. het besluit tot het verlenen van vrijstelling ingevolge artikel 40, of van een vergunning of andere beschikking ingevolge artikel 41,
 - d. de aanhouding van het besluit omtrent het verlenen van een bouw- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet dan wel ingevolge artikel 46, tweede lid,
 - e. aanwijzingen als bedoeld in artikel 37, tweede of vijfde lid,
 - f. het koninklijk besluit als bedoeld in artikel 66,schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs 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 kennen burgemeester en wethouders hem op aanvraag een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.
2. Een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in het eerste lid, onder a, b, c, of f, moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het bestemmingsplan onderscheidenlijk het desbetreffende besluit onherroepelijk is geworden. Ingeval van schade ten gevolge van een aanhouding bedoeld onder d of van een aanwijzing onder e, kan de aanvraag om schadevergoeding eerst worden ingediend na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan, doch niet later dan vijf jaar nadat dat bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
3. Van de aanvrager heffen burgemeester en wethouders een recht ten bedrage van € 300, welk bedrag bij verordening van de gemeenteraad met ten hoogste twee derde deel kan worden verhoogd of verlaagd. Zij wijzen hem op de verschuldigdheid van het recht en delen hem mede dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag van verzending van de mededeling op de rekening van de gemeente dan wel op een aangegeven plaats moet zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort verklaren zij de aanvrager niet ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat aanvrager in verzuim is geweest. Indien op de aanvraag geheel of gedeeltelijk positief wordt beslist, storten burgemeester en wethouders het betaalde recht terug.
4. Het in het derde lid genoemde bedrag kan bij algemene maatregel van bestuur worden gewijzigd voor zover het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie daartoe aanleiding geeft.

Planschadeverordening 2002

Artikel 3

1. Het bestuursorgaan wijst de aanvraag zonder nader onderzoek af:
 - indien deze naar zijn oordeel kennelijk niet ontvankelijk of kennelijk ongegrond is;
 - indien deze, onverminderd het bepaalde in artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht, niet de vereiste gegevens bevat;
 - indien aanvrager blijkens een desbetreffend bericht van de commissie, nalatig is om de door de commissie gevraagde informatie te verschaffen.
2. Het besluit om de aanvraag zonder nader onderzoek af te wijzen, wordt uiterlijk genomen 8 weken na ontvangst van de aanvraag en aan aanvrager meegedeeld binnen 2 weken na dagtekening daarvan.
3. De in het voorgaande lid genoemde termijn kan door de gemeenteraad eenmaal met ten hoogste acht weken worden verlengd.

Artikel 4

1. Indien geen toepassing is gegeven aan het eerste lid van artikel 3 geeft de gemeenteraad aan de commissie opdracht ter zake advies uit te brengen.
2. De in het voorgaande lid bedoelde opdracht geschiedt binnen vier weken na het verstrijken van de - eventueel verlengde - termijn, bedoeld in het eerste lid van artikel

