



Aan
Gemeenteraad
Van
Anne Koning
Afschrift aan

Memo

Datum
23-01-2007
Opsteller
M.M. de Vaal
Bijlage

Onderwerp
Planschadeverzoeken van de heer Wolbink, de heer Kok
en mevrouw Schäfer en de heer Van Seters

In deze memo wordt gereageerd op inspraak van de heer Kok, mevrouw Schäfer en de heer Van Seters en de heer Wolbink in de commissie RO van 18 januari j.l.

De heer Kok

De heer Kok geeft aan dat er sprake is van een verandering van uitzicht en dat hij op basis daarvan voor compensatie in aanmerking zou moeten komen.

Bij het vaststellen van planschade n.a.v. wijzigingen in uitzicht gaat het erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op eventuele planologische veranderingen. Niet wordt bestreden dat er sprake is van wijziging van het uitzicht van de heer Kok vanuit zijn woning. Vanwege de afstand tussen de Zuidpoort en het deels afschermen van de nieuwbouw achter bestaande bouw (de zichtlijnen) is de wijziging niet zodanig, dat een redelijk handelend koper minder voor de woning de heer Kok zal bieden. (Zie vaste jurisprudentie: AGvB 23 september 1991, BR 1992, 698 en AgvB 23 november 1992, BR 1993, 727).

Mevrouw Schäfer en de heer Van Seters

Voorzienbaarheid

Mevrouw Schäfer en de heer Van Seters geven aan dat zij informatie hebben ingewonnen bij de gemeente en dat hen het bestemmingsplan 'IIA In de Veste' en het voorbereidingsbesluit is getoond. Door het gelden van het voorbereidingsbesluit ten tijde van de aankoop hadden mevrouw Schäfer en de heer Van Seters kunnen verwachten dat er planologische wijzigingen zouden plaatsvinden. De gemeente kan niet worden tegengeworpen dat zij destijds bij de publieksbalie mogelijkerwijs niet over de andere plannen (structuurplannen/masterplannen) en bekendmakingen zijn geïnformeerd. In 1995 was het gelden van een voorbereidingsbesluit ten tijde van de beslissing tot aankoop van een onroerend goed namelijk voldoende voor de zogeheten "risicoaanvaarding" (het risico van een nadelige bestemmingswijziging die ten laste van de koper dient te blijven, zie Afdeling geschillen van bestuur Raad van State, 15 april 1993, No. G09.90.0015).

Bovendien hadden mevrouw Schäfer en de heer Van Seters zich naar aanleiding van het voorbereidingsbesluit in contact kunnen stellen met de verantwoordelijke afdeling, om nadere informatie in te winnen.

Planologische vergelijking

Gesteld wordt dat het nieuwe planologische regime moet worden vergeleken met de vrijstellingen die op grond van art. 19 WRO en 17 WRO verleend zijn voor een parkeerplaats. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt echter dat *'bij de planvergelijking voor wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang is, maar wat op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden'* (ABR 04/02/1997, BR 1998,401). Dit is de zogeheten 'maximalisatieregel'.

Bij de beoordeling van planschade moet dus een vergelijking worden gemaakt tussen de maximale mogelijkheden van het nieuwe en voorgaande planologische regime. Het maximum is in dit geval de bouw- en gebruiksmogelijkheden zoals die in het bestemmingsplan "IIA In de Veste" zijn opgenomen, omdat deze groter zijn dan de bouw- en gebruiksmogelijkheden die de betreffende vrijstellingen mogelijk maakten. Ter toelichting hierop wordt opgemerkt dat vrijstellingen niet in de plaats treden van een bestemmingsplan. Het oude planologische regime bestaat derhalve uit én het geldende bestemmingsplan én de geldende vrijstellingen.

Kortom, het oude maximale planologische regime is in dit geval voor veld 9 de bestemming "Bedrijven en andere centrumbebouwing" uit het bestemmingsplan "IIA In de Veste" met een maximale bebouwingshoogte van 5,5 m op een afstand van circa 10 meter. Voor veld 12 gold onder voornoemd bestemmingsplan de bestemming "Bedrijven en andere centrumbebouwing", op deze plaats was bebouwing tot een hoogte van 5,5 m toegelaten.

De heer Wolbink

Planologische vergelijking

Voor wat betreft het betrekken van de vrijstellingen verleend voor een parkeerplaats bij de planologische vergelijking wordt allereerst verwezen naar het antwoord op de inspraak van mevrouw Schäfer en de heer Van Seters. Aanvullend wordt ingegaan op de door de heer Wolbink aangehaalde passage uit de uitspraak van de Raad van State van 8 september 2004.

De door de heer Wolbink aangehaalde passage betreft niet een met het onderhavige geval vergelijkbare situatie. In de voornoemde uitspraak betrof het een appellant die betoogde dat hij *"erop vertrouwde dat voor een verdere uitbreiding van zijn bedrijf zonder meer een of meer vrijstellingen van het oude bestemmingsplan zouden worden verleend"*. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelt vervolgens dat *"nu deze vrijstellingen niet zijn verleend en het planologisch regime waarmee in bedoelde vergelijking rekening moet worden gehouden niet is gewijzigd, de stelling van appellant dat de exploitatiemogelijkheden van zijn bedrijf ten gevolge van de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan zijn beknot, onjuist is. Reeds hierom heeft de rechtbank terecht geoordeeld, dat de raad zich op het standpunt heeft kunnen stellen dat appellant na de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan niet in een planologisch nadeliger situatie is geraakt, zodat het verzoek om vergoeding van planschade terecht en op goede gronden is afgewezen."* Kortom, in deze zaak ging het om de vraag of de appellant is beknot in zijn

uitbreidingsmogelijkheden door het nieuwe bestemmingsplan en of in de vergelijking moest worden meegenomen de nog niet verleende vrijstellingen, ten aanzien waarvan door de appellant werd verwacht dat deze zouden worden verleend. Het oordeel van de Afdeling is dat deze verwachtte, doch niet verkregen vrijstellingen niet in de planvergelijking meegenomen dienden te worden.

Voorzienbaarheid

Voor wat betreft het inwinnen van informatie bij de gemeente ten tijde van de aankoop van het appartement, wordt in de eerste plaats verwezen naar het antwoord op de inspraak van mevrouw Schäfer en de heer Van Seters. Verder geeft de heer Wolbink een chronologische volgorde aan van de planschadeprocedure, de bestemmingsplanprocedure en het moment van aankoop van zijn appartement. Daarmee stelt de heer Wolbink dat voor hem de schade niet voorzienbaar was op het moment dat hij besloot zijn appartement te kopen (juni 1995). In deze opsomming ontbreken echter de volgende stappen:

- 15 december 1983 het structuurplan
- januari 1990 het Masterplan Zuidpoort Delft verschijnt;
- maart 1990 wordt het masterplan via een presentatie door de wethouder openbaar gemaakt en is daar in de pers de nodige aandacht aan gegeven;
- december 1991 is de nota "Beslispunten Zuidpoort" gepresenteerd, waarover eveneens een informatiemiddag en een hoorzitting zijn gehouden (aangekondigd in de Delftse Post);
- het Plan van Aanpak Zuidpoort van 20 maart 1995, waar in de pers eveneens de nodige aandacht aan is gegeven;
- sinds 1990 zijn voor het gebied Zuidpoort opeenvolgende voorbereidingsbesluiten genomen.

Op basis van deze gegevens kan niet anders worden geconcludeerd dan dat de heer Wolbink op het moment dat hij overging tot aankoop van het appartement in kwestie wist of had kunnen weten van de bouwhoogten zoals die later door middel van het bestemmingsplan "Zuidpoort" mogelijk zijn gemaakt.

De heer Wolbink trekt vervolgens uit een uitspraak van de Raad van State van 16 maart 2006 de conclusie dat hij bij de publieksbalie zou moeten zijn gewezen op overige concrete kenbare besluiten omtrent de toekomstige planologische ontwikkelingen ter plaatse, voordat er sprake zou zijn van voorzienbaarheid.

Ongeacht of de heer Wolbink al dan niet bij de publieksbalie is gewezen op dergelijke overige concrete besluiten, betekent de door de heer Wolbink aangehaalde passage niet dat hij over alle plannen en publicaties bij de publieksbalie geïnformeerd had moeten worden. Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in andere uitspraken heeft overwogen, bijvoorbeeld in de uitspraak van 19 februari 2003 in zaak nr. 200202248/1, moet de vraag *"Of sprake is van voorzienbaarheid van de schade op grond waarvan deze redelijkerwijs voor rekening van appellanten dient te blijven, worden beoordeeld aan de hand van de vraag of er ten tijde van de eigendomsverkrijgingen van appellanten voor een redelijk denkende en handelende koper aanleiding bestond om rekening te houden met de*

kans dat de planologische situatie voor omwonenden in ongunstige zin zou veranderen. Deze vraag moet bevestigend worden beantwoord. Ten tijde van de aankopen van appellanten waren reeds diverse voorbereidingsbesluiten voor het nabijgelegen betrokken gebied genomen, was een structuurschets ten behoeve van de nieuwbouwwijk vastgesteld en was het voorontwerp-bestemmingsplan "Hoogh Teijlingen" ter inzage gelegd."

Hieruit volgt dat alleen al het vaststellen van een structuurplan en het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan naast de voorbereidingsbesluiten voldoende is voor voorzienbaarheid van de schade. In het onderhavige geval is er eveneens sprake van een structuurplan, daarnaast is er, zoals hierboven reeds genoemd, sprake van een Masterplan, de nota "Beslispunten Zuidpoort", en een "Plan van aanpak Zuidpoort". Bovendien hebben over deze stukken verscheidene publicaties, presentaties, hoorzittingen en dergelijke plaatsgevonden.

De conclusie van het rapport is gewijzigd door onterecht ambtelijk ingrijpen. Op grond van artikel 160 van de Gemeentewet is de voorbereiding van beslissingen van de raad gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft de voorbereiding vervolgens gemandateerd. Derhalve is de voorbereiding en daarmee ook het verstrekken van volledige informatie over de voorzienbaarheid van schade aan de schadebeoordelingscommissie een taak van de ambtelijke organisatie. Het rapport van de schadebeoordelingscommissie, de zienswijze van de heer Wolbink zijn overigens bij het raadsvoorstel gevoegd, zodat u dit bij uw besluit kan betrekken. U kunt deze stukken raadplegen op het RIS onder de Lijst niet te bespreken stukken commissie Ruimtelijke Ordening 18 januari 2007.

De procedurele termijnen

De heer Wolbink geeft aan dat de procedurele termijnen zijn overschreden. Uit oogpunt van zorgvuldigheid in samenhang met een behoorlijk aantal verzoeken dat gelijktijdig is ingediend, is het helaas niet mogelijk gebleken om de verzoeken binnen de termijnen uit de Planschadeverordening 2002 af te handelen.

De termijnen zoals opgenomen in deze verordening zijn overigens termijnen van orde. Dit betekent dat er geen juridische consequenties verbonden zijn aan het overschrijden van deze termijnen, anders dan dat de heer Wolbink na het verstrijken van de in de verordening opgenomen termijn had kunnen verzoeken en vervolgens afdwingen dat binnen een redelijke termijn alsnog een besluit zou worden genomen. Een dergelijk verzoek en vervolgens bezwaar tegen een fictieve weigering om een besluit te nemen is door de heer Wolbink niet ingediend

Advies

Geadviseerd wordt om conform het raadsvoorstel een besluit te nemen op de thans aan de orde zijnde planschadeverzoeken. Op grond van de van toepassing zijnde regelgeving en jurisprudentie zijn de planschadeverzoeken van de heer Van Dongen, de heer Kok, de heer Seters en mevrouw Schäfer, de heer De Boer, de heer Wolbink, de heer De Jong en de heer Frehe en mevrouw Veenman terecht afgewezen.

Zou in afwijking van deze regelgeving en jurisprudentie niettemin overwogen worden om toch planschade toe te kennen, dan zou dit precedentes scheppen voor toekomstige verzoeken en zal dit uiteraard substantiële financiële consequenties hebben. Ter illustratie kan worden aangegeven dat terzake de Zuidpoort op dit moment nog eens vier verzoeken in procedure zijn. Bovendien is de termijn nog niet verstreken, waarbinnen een planschadeaanvraag kan worden ingediend door overige omwonenden van het Zuidpoortgebied.

Wellicht ten overvloede wordt nog aangegeven dat, mochten de aanvragers zich niet in het besluit op hun verzoek om planschade kunnen vinden, daartegen de procedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht openstaat. Tegen het besluit staat bezwaar open, vervolgens beroep bij de rechtbank en tot slot hoger beroep bij de Raad van State.