

Rechtbank 's-Gravenhage

Sector Bestuursrecht

GEMEENTE DELFT	
25 SEP 2007	
Afd: RO	Par:

cc 72

Postbus 20302, 2530 EH Den Haag

AANTEKENEN

De raad der gemeente Delft
Postbus 53
2600 AB Delft

Bezoekadres
Prins Clauslaan 60
2595 AJ Den Haag
Telefoon (070) 3813131
Fax (070) 3813360
Rabobankrekening
1923.25.795



Onderdeel
Contactpersoon
Doorkiesnummer(s)
Datum
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Bijlage(n)
Onderwerp

Afdeling 1
mevr S. Jankie-Bhagwanbalie
070-3811489
24 september 2007
procedurenummer 06 / 8860 WRO V50 AA G321
casusnummer
20159454 Markt 71

Bij beantwoording de
datum en ons kenmerk
vermelden.
Wilt u slechts één zaak
in uw brief behandelen

toezending afschrift uitspraak
en mededeling rechtsmiddel.

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij zend ik u een kopie van de uitspraak waarbij op het beroep is beslist.

Tegen deze uitspraak staat hoger beroep open. Indien u daarvan gebruik wenst te maken, dient u binnen zes weken na de dagtekening van deze brief een beroepschrift en een kopie van bijgaande uitspraak te zenden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

In het beroepschrift vermeldt u waarom u de uitspraak niet juist vindt.

Hoogachtend,

griffier

Rechtbank 's-Gravenhage
sector bestuursrecht
eerste afdeling, enkelvoudige kamer

Reg. nr. AWB 06/8860 WRO

UITSPRAAK
als bedoeld in artikel 8:77
van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Uitspraak in het geding tussen

ir. R.B.J.C. van Noort, wonende te Rijswijk, eiser,

en

de raad der gemeente Delft, verweerder.

Ontstaan en loop van het geding

Bij brief van 6 oktober 2004 heeft eiser krachtens artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) een verzoek om vergoeding van planschade ingediend.

Bij besluit van 23 februari 2006 heeft verweerder dit verzoek afgewezen.

Bij besluit van 28 september 2006, verzonden 25 oktober 2006, heeft verweerder overeenkomstig het advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften, het hiertegen door eiser gemaakte bezwaar ongegrond verklaard.

Tegen dit besluit heeft eiser bij brief van 2 november 2006, ingekomen bij de rechtbank op 3 november 2006, beroep ingesteld.

Verweerder heeft de op de zaak betrekking hebbende stukken overgelegd en een verweerschrift ingediend.

Eiser heeft een nader stuk overgelegd.

Verweerder heeft een nader stuk ingediend.

Het beroep is op 29 augustus 2007 ter zitting behandeld. Eiser is in persoon verschenen.

Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door mr. M.M. de Vaal en mr. S. Eisenga.

Motivering

Ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: WRO), zoals dit luidde ten tijde hier van belang en voor zover thans van belang, kent de raad, voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van de

bepalingen van een bestemmingsplan, 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, hem op verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.

Voor de beoordeling van een verzoek om schadevergoeding op grond van artikel 49 van de WRO dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor eiser in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dienen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregelen te worden vergeleken met het voordien geldende planologische regime. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

Eiser was sinds juni 1985 en ten tijde hier van belang eigenaar van het pand op het perceel Markt 71. Hij stelt schade te hebben geleden ten gevolge van het bestemmingsplan "Binnenstad". Eiser is inmiddels geen eigenaar meer van het betreffende pand.

Eiser betoogt dat de door hem geleden schade verband houdt met het in het nieuwe bestemmingsplan "Binnenstad" opgenomen zogenoemde Functie Limitering Systeem (verder: FLS). Hierdoor zijn volgens eiser de gebruiksmogelijkheden van het pand beperkt en ten gevolge hiervan is het pand in waarde gedaald. Hij voert ter onderbouwing van dit standpunt aan dat hij het pand Markt 71 wilde verkopen en dat hij reeds een koper had gevonden. De koopovereenkomst is echter ontbonden omdat de gemeente op grond van het bestemmingsplan Binnenstad, meer in het bijzonder de FLS-systematiek, geen medewerking wilde verlenen aan de vestiging van een reiswinkel in het pand. De gemeente was volgens eiser van mening dat het ging om dienstverlening waarvoor in het desbetreffende gedeelte van de Markt het gestelde FLS-maximum reeds was bereikt. Uiteindelijk heeft eiser het pand voor een lagere prijs verkocht voor de vestiging van detailhandel. Het verschil in verkoopprijs tussen het bedrag dat de oorspronkelijke koper zou betalen indien de overeenkomst niet was ontbonden (omdat geen reiswinkel mocht worden gevestigd) en het bedrag dat het pand uiteindelijk heeft opgeleverd, wordt opgevoerd als planschade.

In het door de gemeenteraad op 31 oktober 2002 vastgestelde bestemmingsplan "Binnenstad", dat 12 mei 2004 onherroepelijk is geworden, heeft het perceel Markt 71, de bestemming "Kernwinkelgebied (KW)". Ingevolge artikel 17, eerste lid, onder a en ten 1^e van de planvoorschriften zijn de gronden met deze bestemming voor 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 voor zover het desbetreffende adres voorkomt op de bij de voorschriften behorende FLS-lijsten als bedoeld in Bijlage IV behorende bij de voorschriften. Volgens dit planvoorschrift, sub 2, zijn burgemeester en wethouders bevoegd met inachtneming van het bepaalde in artikel 30 vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder 1 conform het FunctieLimiteringSysteem voor de vestiging van één of meer bedrijven,

voor dienstverlening, maatschappelijke doeleinden, of winkel-ondersteunende horeca.

In het voorheen geldende bestemmingsplan "Komplan '76", dat 6 juli 1983 onherroepelijk is geworden, had het perceel Markt 71 de bestemming "Woondoeleinden W" met de aanduiding "aaneengesloten winkelfront". Ingevolge artikel 26 van de planvoorschriften mogen de gronden met deze bestemming worden gebruikt voor woningen en/of wooneenheden met bijbehorende nevenruimten en met bijbehorende tuinen en/of andere buitenruimten, voor sociale en culturele voorzieningen, voor winkels, showrooms en dergelijke, voor horecabedrijven en dergelijke, voor werkplaatsen, kleine bedrijfsruimten, kappers, fietsherstelbedrijven, wasserettes, opslagruimten en dergelijke, voor kantoren, banken en andere soortgelijke instellingen en voor parkeer- en stallingsdoeleinden. De aanduiding "aaneengesloten winkelfront" houdt in dat een ruimte in hoofdbouwingszone I tot een diepte van ten minste zes meter uitsluitend mag worden gebruikt als winkel, of een andere functie, die een voor het bezoek door het publiek met winkels vergelijkbare aard heeft, en voorts voor woning-toegangen. In artikel 27, zevende lid, van de planvoorschriften is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen met toepassing waarvan de aanduiding "aaneengesloten winkelfront" kan worden geschrapt.

De Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: SAOZ) heeft op 27 mei 2005 advies uitgebracht aan verweerder. Op 16 september 2005 is een aanvullend advies uitgebracht. Verweerder heeft met overneming van de adviezen van SAOZ het verzoek om planschade afgewezen.

Verweerder heeft in het verweerschrift benadrukt dat het bestreden besluit niet is gebaseerd op het advies van SAOZ. Dit besluit is gebaseerd op het advies van de Adviescommissie bezwaarschriften.

In het advies van de Adviescommissie bezwaarschriften wordt -kort gezegd- overwogen dat de gebruiksmogelijkheden op basis van het oude bestemmingsplan "Komplan '76" en het nieuwe bestemmingsplan "Binnenstad" in essentie ten minste vergelijkbaar zijn, met dien verstande dat er op onderdelen wel enige verschillen bestaan, hetzij ten voordele, hetzij ten nadele van eiser. In het advies wordt onderkend dat het FLS de gebruiksmogelijkheden van een pand in aanleg kan beperken. Een dergelijke beperking is echter eerst aanwezig indien de invoering van het 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 kunnen worden gevestigd, terwijl deze functies onder het vorige planologische regiem wel mogelijk waren. Eiser heeft volgens het advies niet aannemelijk gemaakt dat van een ernstige beperking van deze aard sprake is.

Verweerder heeft voorts een second opinion van ingenieursbureau Oranjewoud van 17 juli 2007 overgelegd. In dit advies wordt, evenals in het bestreden besluit, gesteld dat voor zover er voor- en nadelen zijn aan te wijzen deze geheel of nagenoeg tegen elkaar opwegen. Niet kan echter worden ontkend volgens dit rapport dat de gebruiksmogelijkheden door de invoering van het FLS onder het nieuwe planologische regiem minder flexibel zijn geworden. In zoverre is sprake van een planologische verslechtering. Dat deze planologische verslechtering ook tot een waardevermindering van het object van eiser en daarmee tot schade heeft

geleid komt Oranjewoud niet aannemelijk voor. Volgens dit rapport is sprake van een courant object, dat ook met minder flexibele gebruiksmogelijkheden zijn waarde zal behouden. De omstandigheid dat een verkoop van het object vanwege de beperkingen in het bestemmingsplan niet is doorgegaan doet hier niet aan af.

De rechtbank overweegt dat op basis van het advies van de Adviescommissie bezwaarschriften, dat aan het bestreden besluit ten grondslag is gelegd, als uitgangspunt heeft te gelden dat de vestigingsmogelijkheden door de invoering van het FLS zijn beperkt. In elk geval was er geen ruimte (meer) voor vestiging van dienstverlening of (winkelondersteunende) horeca.. Onder het voorheen geldende planologische regime (het bestemmingsplan "Komplan 76") waren deze vestigingsmogelijkheden er in beginsel wel. Dat er voor het overige onder dat regime wel enkele gebruiksbeperkingen waren doet hieraan niet af. Derhalve neemt de rechtbank, mede in aanmerking genomen het rapport van Oranjewoud, aan dat sprake is van een planologische verslechtering. Op grond van de stukken staat vast dat het pand Markt 71 ten tijde van de ontbinding van de koopovereenkomst reeds 18 maanden te koop had gestaan, zodat kan worden aangenomen dat voor de vestiging van detailhandel weinig animo was. Verder geldt als gegeven dat eiser het pand een half jaar later alsnog heeft verkocht voor een prijs die €10.000,- lager was dan het destijds in de (ontbonden) koopovereenkomst overeengekomen bedrag van €185.000,- .

Gezien deze vaststaande feiten kon verweerder, ondanks de hem uitgebrachte adviezen, naar het oordeel van de rechtbank niet volstaan met de constatering dat niet aannemelijk is geworden dat het pand Markt 71 in waarde is gedaald, en dat eiser derhalve niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij schade heeft geleden. Er was immers in dit geval wel een duidelijke indicatie dat sprake was van waardevermindering. Het had op de weg van verweerder gelegen nader te motiveren waarom deze planologische verslechtering desondanks niet tot een waardevermindering heeft geleid. De enkele, niet nader onderbouwde, overweging dat sprake is van een courant object dat ook met minder flexibele gebruiksmogelijkheden zijn waarde zal behouden acht de rechtbank niet voldoende. Dit klemmt temeer nu eiser reeds bij de aanvraag heeft gesteld dat hij ten gevolge van de invoering van het FLS in het bestemmingsplan, zijn pand niet als pand waarin dienstverlening mogelijk is heeft kunnen verkopen en het pand door de beperking in de gebruiksmogelijkheden in waarde is gedaald.

De rechtbank is op grond van het vorenstaande van oordeel dat het bestreden besluit, inhoudende dat geen sprake is van voor vergoeding in aanmerking komende planschade, niet kan worden gedragen door de daaraan ten grondslag gelegde motivering.

Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit wordt vernietigd wegens strijd met het motiveringsbeginsel, zoals neergelegd in artikel 7:12, eerste lid, van de Awb.

Verweerder wordt opgedragen een nieuw besluit te nemen met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen.

Nu niet is gebleken van kosten die daarvoor in aanmerking komen, bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Beslissing

De rechtbank 's-Gravenhage,

RECHT DOENDE:

verklaart het beroep gegrond;

vernietigt het bestreden besluit;

draagt verweerder op een nieuw besluit te nemen met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen;

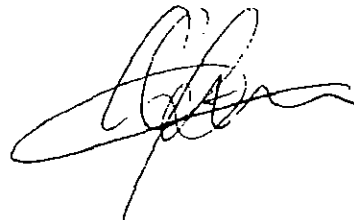
bepaalt dat de gemeente Delft aan eiser het door hem betaalde griffierecht, te weten € 141,-, vergoedt;

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aldus gegeven door mr. C.J. Waterbolk en in het openbaar uitgesproken op 20 september 2007, in tegenwoordigheid van de griffier mr. J.J. Scheltens-Fokke.

De griffier is verhinderd om deze uitspraak mede te ondertekenen.



Voor eensluidend afschrift,
de griffier van de rechtbank 's-Gravenhage,



Verzonden op: 24 SEP. 2007