

Adviescommissie voor bezwaarschriften

Kamer I

De Commissie is onafhankelijk.
Zij adviseert het gemeentebestuur
van Delft over ingediende
bezwaarschriften.

Postadres:
Postbus 78
2600 ME Delft

Telefoon (015) 260 25 33
Fax (015) 219 73 23
e-mail: kamer1@delft.nl

Retouradres: Postbus 78, 2600 ME Delft

VIA REGISTRATIE

Burgemeester en Wethouders
Wijk- en Stadszaken
Vakteam Ruimtelijke Ordening
T.a.v. E. Pasveer/M. M. de Vaal
Barbarasteeg 2

Afd. Rc	Kopie
Gemeente Delft	
28 APR 2008	
Doc./bijlage	
Productnr.	

Datum
25-4-08
Ons kenmerk
107-031
107-041
107-042
107-045
107-046
107-050
Bijlagen
6

Onderwerp
Adviezen Commissie planschadezaken

Geachte heer Pasveer,

Bijgaand ontvangt u de adviezen van Kamer I.

Kopieën van de adviezen hebben wij per gelijke post verzonden aan de
betreffende reclamanten.

Een kopie van de besluiten die u gaat nemen zie ik graag tegemoet.

Hoogachtend,
Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer I,


Secretaris



De Commissie is onafhankelijk.
Zij adviseert het gemeentebestuur
over ingediende bezwaarschriften.

Postadres:
Postbus 78
2600 ME Delft

Behandeld door:
B.C. Ritzen
tel (015) 219 72 52
fax (015) 219 73 23

Advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer I

Advies nummer: I07-045

Delft, **25 APR 2008**

Aan de gemeenteraad van Delft

Bezwaarschrift van: F.C. de Witte
Gedateerd: 5 april 2007 (pro-forma), 13 juni 2007 (aanvullend)
Ontvangen op: 10 april 2007 (pro-forma), 15 juni 2007 (aanvullend)

Besluit van: gemeenteraad van Delft
Datum besluit: 22 februari 2007
Datum bekendmaking besluit: 2 maart 2007

Onderwerp: afwijzing verzoek om vergoeding van planschade als gevolg van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Zuidpoort

Bijlagen: (1) verslag hoorzitting op 3 september 2007
(2) verslag hoorzitting op 2 april 2008
(3) relevante wettelijke bepalingen

1. De aanleiding tot het bezwaarschrift

Op 31 augustus 2005 heeft de heer F.C. de Witte (hierna: reclamant) een planschadeverzoek ex artikel 49 WRO bij de gemeente Delft ingediend. Reclamant stelt schade te lijden als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Zuidpoort.

Burgemeester en wethouders hebben het planschadeverzoek ter beoordeling in handen gesteld van Adviesbureau Oranjewoud BV (hierna: Oranjewoud)
Op 9 december 2005 heeft Oranjewoud overleg gevoerd met de vertegenwoordigers van de gemeente en reclamant.

Ten aanzien van het planschadeverzoek heeft Oranjewoud bij schrijven van 22 juni 2006 advies uitgebracht.

Op 30 juni 2006 hebben burgemeester en wethouders reclamant in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken zijn zienswijze op het concept-raadsvoorstel en het advies van Oranjewoud kenbaar te maken. Van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen heeft reclamant 25 juli 2006 en 22 september 2006 gebruik gemaakt.

Op 22 februari 2007 heeft de gemeenteraad van Delft besloten het planschadeverzoek van reclamant af te wijzen. Voornoemd besluit is bij brief van 2 maart 2007 aan reclamant bekendgemaakt.

Reclamant heeft bij schrijven van 5 april 2007, ontvangen op 10 april 2007, een bezwaarschrift ingediend tegen de afwijzing van zijn verzoek om planschade. Het bezwaarschrift is aangevuld bij schrijven van 13 juni 2007, ontvangen op 15 juni 2007.

Het bezwaarschrift is in handen gesteld van de Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer I.

In het kader van een volledige heroverweging van het bestreden besluit, hebben burgemeester en wethouders (hierna: verweerder) bureau Houdringe verzocht een second opinion op te stellen.

Bij schrijven van 1 augustus 2007 heeft Houdringe de second opinion uitgebracht.

2. Inhoud van het bezwaarschrift

De motivering van het bezwaarschrift komt - samengevat - op het volgende neer.

Procedureel

- Er is sprake van strijd met artikel 4:13 Awb omdat de gemeente pas na een onredelijk lange termijn een beslissing heeft genomen op zijn verzoek.
- De gemeente heeft gehandeld in strijd met artikel 3:9 Awb (controle op onderzoek adviseur). Het enkele feit dat de gemeente, hangende het bezwaar, een second opinion aan Houdringe heeft gevraagd, impliceert dat het besluit tot afwijzing van zijn planschadeverzoek is gebaseerd op een onzorgvuldig verricht onderzoek.
- Het advies van Oranjewoud gaat uit van incomplete informatie en is derhalve niet zorgvuldig voorbereid.
- Er is sprake van strijd met de goede procesorde (artikel 7:4 Awb) indien reclamant pas tijdens de hoorzitting van de Adviescommissie voor bezwaarschriften inzage krijgt in de second opinion van Houdringe.

Inhoudelijk

- Er is geen sprake van voorzienbaarheid aangezien hij voor de aankoop van zijn woning (april 1995) informatie heeft gevraagd aan de Publieksbalie en hierbij uitsluitend het destijds geldende bestemmingsplan 'IIA In de Veste' is verstrekt. De gemeente heeft het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan niet genoemd.
- Pas als de hoogte van de planschadevergoeding is vastgesteld kan de 'vergoedbaarheid' worden bekeken. Oranjewoud heeft echter de vergoedbaarheid bekeken zonder de hoogte van de 'onmiskenbaar aanwezige' planschade te hebben bepaald.
- De thans mogelijke bebouwing is (wat betreft toegestane bouwhoogte en het gesloten karakter ervan) voor reclamant nadeliger dan voor hem op basis van het structuurplan, de Nota 'Beslispunten Zuidpoort', het 'Masterplan Zuidpoort Delft' en het 'Plan van Aanpak Zuidpoort' te voorzien was. De nadelige gevolgen bestaan uit: verminderd uitzicht, inbreuk op privacy en verminderde lichtinval. Voorts heeft de thans mogelijke bebouwing vanwege het gesloten karakter een nadelige werking op de ruimtelijke beleving die als massaler en meer versteend getypeerd kan worden en die dientengevolge een negatief heeft op de situeringswaarde van zijn woning. Voornoemde punten zijn niet, dan wel onvoldoende in het advies van Oranjewoud belicht.

3. Inhoud van het verweerschrift

Van de zijde van verweerder is bij schrijven van 2 augustus 2007 een verweerschrift ingediend. In het verweerschrift wordt - onder andere - het volgende naar voren gebracht.

Procedureel

- De langere afhandeling van het planschadeverzoek heeft de belangen van reclamant niet geschaad.
- Verweerder bestrijdt de stelling dat zij in strijd met artikel 3:9 Awb heeft gehandeld. Het concept advies is aan reclamanten voorgelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Reclamanten hebben van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Verweerder heeft het advies voorts beoordeeld en besloten het advies in het raadsbesluit over te nemen. Het gegeven dat in het kader van de ingediende bezwaarschriften een second opinion aan een tweede planschadebureau is gevraagd, laat onverlet dat de gemeente zorgvuldig is geweest in de advisering op het verzoek om planschade.
- Er is geen reden om aan de deugdelijkheid van het advies van Oranjewoud te twijfelen, omdat de gemeente diverse stukken niet zou kunnen vinden en/of geen leesbare kopieën zou kunnen verstrekken. Aan de heer Wolbink, die namens reclamant stukken heeft opgevraagd bij de Publieksbalie, is slechts aangegeven dat de betreffende relevante stukken beschikbaar zijn in het gemeentearchief en dat het vakteam RO beschikt over foto's van de betreffende stukken die niet altijd goed leesbaar zijn. Inmiddels zijn er met een betere camera nieuwe foto's genomen van deze stukken, waardoor de stukken beter leesbaar kunnen worden aangeleverd aan de Adviescommissie voor bezwaarschriften. Er is geen sprake van strijd met artikel 7 lid 2 Wob.

Inhoudelijk

- Verweerder kan zich vinden in de second opinion van Houdringe, terzake de conclusie dat in het onderhavige geval sprake is van een niet voorzienbare schade ten gevolge van de gerealiseerde 6^e bouwlaag. Gelet op de voor de waardebepaling relevante factoren en omstandigheden is Houdringe tot de slotsom gekomen dat de waarde van de woning van reclamant is verminderd met € 20.000,- als gevolg van het gewijzigde planologische regime. Verweerder meent dan ook dat reclamant planschade heeft geleden ter grootte van € 20.000,-. Deze schade komt voor vergoeding ex artikel 49 WRO in aanmerking.
- Vanwege het vorenstaande behoeven de overige inhoudelijke bezwaren van reclamant volgens verweerder geen nadere bespreking.

4. Hoorzitting

Op 3 september 2007 heeft de hoorzitting van de Commissie plaatsgevonden, waarbij reclamant in de gelegenheid is gesteld om zijn bezwaar mondeling toe te lichten. Reclamant heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Het College heeft zich doen vertegenwoordigen door mevrouw M.M. de Vaal (vakteam Ruimtelijke Ordening).

Het verslag van de hoorzitting op 3 september 2007 treft u als bijlage 1 bij dit advies aan.

Het bezwaarschrift van reclamant is gevoegd behandeld met de bezwaarschriften van F.X.M. Kok (adviesnummer I07-031), E.M. Kouwe & C. van Daalen (adviesnummer I07-041), P.J. Wolbink (adviesnummer I07-042), K. Schäfer & D. van Seters (adviesnummer I07-046) en A.P. Frehe & J.E. Veenman (adviesnummer I07-050), eveneens gericht tegen de afwijzing van planschadeverzoeken als gevolg van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Zuidpoort".

Na het plaatsvinden van de hoorzitting heeft de Commissie bij schrijven van 4 september 2007 een aantal nadere stukken bij verweerder opgevraagd, te weten:

- het concept-advies dat Oranjewoud op 27 februari 2006 heeft uitgebracht over de planschadeverzoeken van voorvermelde reclamanten;
- het concept-advies dat Houdringe heeft uitgebracht over de planschadeverzoeken;
- een schriftelijke reactie van Oranjewoud op de second opinion d.d. 1 augustus 2007 van Houdringe.

Verweerder heeft vervolgens, bij diverse brieven, laten weten niet te zullen ingaan op het verzoek van de Commissie om toezending van het concept-advies van Houdringe. De andere stukken die de Commissie bij brief van 4 september 2007 heeft opgevraagd zijn op 29 november 2007 van verweerder ontvangen en op 30 november 2007 naar reclamant doorgezonden.

De Commissie heeft verweerder vervolgens verzocht een standpunt in te nemen ten aanzien van de schriftelijke reactie van Oranjewoud - gedateerd 16 november 2007 - op de second opinion van Houdringe. Aan dit verzoek heeft verweerder bij schrijven van 15 februari 2008 voldaan.

Bij schrijven van 28 februari 2008 is reclamant in de gelegenheid gesteld - uiterlijk 13 maart 2008 - schriftelijk te reageren op de nadere stukken die na de hoorzitting van de zijde van verweerder zijn ingediend. Van deze gelegenheid heeft reclamant bij schrijven van 5 maart 2008 gebruik gemaakt.

Op 2 april 2008 heeft een tweede hoorzitting van de Commissie plaatsgevonden, waarbij reclamant in de gelegenheid is gesteld om mondeling te reageren op de nieuwe stukken. Reclamant heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Het College heeft zich op deze zitting opnieuw doen vertegenwoordigen door mevrouw M.M. de Vaal. Het verslag van de hoorzitting op 2 april 2008 treft u als bijlage 2 bij dit advies aan.

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 3.

Voorts zijn de bepalingen van het bestemmingsplan "IIA in de Veste" en het bestemmingsplan "Zuidpoort" van belang.

6. Beoordeling van de ontvankelijkheid

Het raadsbesluit van 22 februari 2007, bekendgemaakt op 2 maart 2007, 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

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 van de Verordening kan worden afgewezen, een door burgemeester en wethouders aan te wijzen schadebeoordelingscommissie adviseert over de zaak.

Reclamant heeft een verzoek om planschade bij verweerder ingediend, omdat hij meent schade te lijden als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Zuidpoort, zoals door de Raad is vastgesteld op 28 juni 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29 januari 2002. Het bestemmingsplan is op 26 maart 2002 in werking getreden en onherroepelijk geworden als gevolg van de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 juli 2003.

Reclamant stelt zich op het standpunt dat zijn woning in waarde is gedaald door het bestemmingsplan Zuidpoort, vanwege de daarin opgenomen bouw mogelijkheden ten aanzien van het zogenoemde veld 9.

Verweerder heeft het planschadeverzoek van reclamant ter advisering voorgelegd aan Oranjewoud. Oranjewoud heeft verweerder bij schrijven van 22 juni 2006 - onder andere - bericht dat in het onderhavige geval weliswaar sprake is van een verslechterde planologische situatie, doch dat de uit de planologische wijziging voortvloeiende schade geheel voor rekening van reclamant dient te blijven omdat de schade te voorzien was.

Onder verwijzing naar het advies van Oranjewoud heeft de gemeenteraad op 22 februari 2007 besloten het planschadeverzoek van reclamant af te wijzen.

Reclamant heeft tegen de afwijzing van zijn planschadeverzoek een bezwaarschrift ingediend. Hierin wordt - onder andere - aangevoerd dat de gerealiseerde bebouwing nadeliger is dan reclamant op basis van het structuurplan, de 'Nota Beslispunten Zuidpoort', het 'Masterplan Zuidpoort Delft' en het 'Plan van Aanpak Zuidpoort' te voorzien was.

Naar aanleiding van het bezwaarschrift van reclamant heeft verweerder bureau Houdringe verzocht een second opinion op te stellen omtrent het planschadeverzoek van reclamant. Dit heeft Houdringe bij schrijven van 1 augustus 2007 gedaan.

In de second opinion van 1 augustus 2007 geeft Houdringe aan van mening te zijn dat sprake is van een niet voorzienbare schade ten gevolge van de gerealiseerde bebouwing op veld 9. De desbetreffende waardevermindering is door Houdringe vastgesteld op € 20.000,-

Verweerder heeft zich in de bezwarenfase aangesloten bij de conclusie van Houdringe, doch heeft - naar aanleiding van een reactie van Oranjewoud d.d. 16 november 2007 van Oranjewoud op de second opinion van Houdringe - in een later stadium aangegeven twijfels te hebben omtrent de juistheid van dat rapport.

Met betrekking tot het bovenstaande overweegt de Commissie als volgt.

De Commissie stelt allereerst vast dat reclamant in zijn verzoek om planschade uitsluitend het bestemmingsplan Zuidpoort als grondslag voor zijn verzoek heeft vermeld, en niet een of meerdere vrijstellingen als bedoeld in de artikelen 17 en 19 WRO.

Gelet hierop merkt de Commissie op zich in dit advies te zullen beperken tot een beoordeling van schade die het gevolg is van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Zuidpoort (artikel 49, aanhef en onder a WRO).

De Commissie stelt vervolgens vast dat reclamant zich op het standpunt stelt dat zijn woning in waarde is gedaald door het bestemmingsplan Zuidpoort, vanwege de daarin opgenomen bouwmogelijkheden ten aanzien van het zogenoemde veld 9.

Voor de beoordeling of er sprake is van schade als gevolg van een gewijzigd planologisch regime is het van belang een vergelijking te maken tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, in dit geval het (oude) bestemmingsplan 'IIA in de Veste' en het (nieuwe) bestemmingsplan 'Zuidpoort'. De maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die beide regimes bieden zijn daarbij van belang.

Vastgesteld kan worden dat zowel Oranjewoud - in zijn advies d.d. 22 juni 2006 - als bureau Houdringe - in zijn second opinion van 1 augustus 2007 - tot de conclusie zijn gekomen dat het bestemmingsplan Zuidpoort reclamant in een planologisch nadeligere positie heeft gebracht, ten gevolge waarvan schade is ontstaan. Naar het oordeel van de Commissie is dan ook voldoende vast komen te staan dat reclamant als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Zuidpoort schade heeft geleden.

De Commissie staat vervolgens voor de vraag of de door de planwijziging ontstane planschade redelijkerwijs ten laste van reclamant dient te blijven. Hiertoe dient te worden beoordeeld of de planologische wijziging voorzienbaar was. Of sprake is van voorzienbaarheid van de planologische wijziging op grond waarvan het daaruit voortvloeiende nadeel redelijkerwijs voor rekening dient te blijven van degene die stelt schade te hebben geleden, moet worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag of gezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in ongunstige zin zou veranderen.

Vastgesteld kan worden dat Houdringe hieromtrent in zijn second opinion van 1 augustus 2007 heeft aangegeven van mening te zijn dat niet gesteld kan worden dat de schade voor rekening van reclamant dient te blijven. Volgens Houdringe diende reclamant ten aanzien van veld 9 slechts rekening te houden met 5 bouwlagen aangezien het in de betreffende stukken voor veld 9 telkenmale blijkt te gaan over 4 bouwlagen met een vrijstelling voor maximaal 5 bouwlagen. Nu ter plaatse echter 6 bouwlagen zijn gerealiseerd en de schade door deze 6^e bouwlaag ontstaat, kan volgens Houdringe niet worden gesteld dat de schade voor rekening van reclamant dient te blijven.

De Commissie stelt vervolgens vast dat verweerder zich tijdens de tweede hoorzitting op 2 april 2008 achter voorvermelde overwegingen van Houdringe - ten aanzien van de voorzienbaarheid - heeft geschaard. Verweerder heeft tijdens deze hoorzitting namelijk aangegeven zich op het standpunt te stellen dat wat betreft veld 9, uitsluitend een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen voorzienbaar was. Volgens verweerder was een bouwhoogte van 6 bouwlagen niet voorzienbaar, aangezien in alle - in het kader van de voorzienbaarheid van belang zijnde - stukken uitsluitend werd gesproken over een bouwhoogte van 5 bouwlagen.

De Commissie ziet geen aanleiding om van het standpunt van verweerder af te wijken.

Naar het oordeel van de Commissie heeft verweerder zich - in navolging van de second opinion van Houdringe - terecht op het standpunt kunnen stellen dat de schade die reclamant als gevolg van de realisering van de 6^e bouwlaag heeft geleden, niet voorzienbaar was, zodat deze schade voor vergoeding ex artikel 49 WRO in aanmerking komt.

Wat betreft de hoogte van de planschadevergoeding merkt de Commissie nog op van oordeel te zijn dat afgegaan kan worden op de door Houdringe bepaalde waardevermindering ter hoogte van € 20.000,-. Dit bedrag komt de Commissie redelijk voor en door reclamant is bovendien niet aannemelijk gemaakt dat de door Houdringe bepaalde waardedaling van de woning, niet juist zou zijn.

Nu de second opinion d.d. 1 augustus 2007 van Houdringe in de bezwarenfase heeft geleid tot een ander inzicht bij de gemeente omtrent het planschadeverzoek van reclamant, dient het bezwaar, naar het oordeel van de Commissie, gegrond te worden geacht.

Nu de Commissie reeds tot het oordeel is gekomen dat het bezwaar gegrond moet worden geacht, acht zij het niet nodig in te gaan op de inhoudelijke bezwaren die reclamant naar voren heeft gebracht.

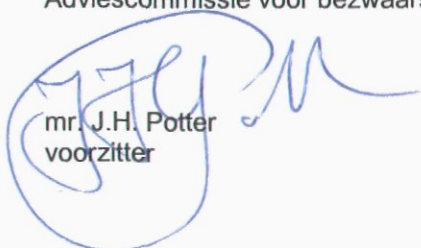
Opmerking ten overvloede

De Commissie merkt - wellicht - nog ten overvloede op dat bij het opstellen van dit advies nadrukkelijk een rol heeft gespeeld dat van de zijde van verweerder in de bezwarenfase is aangegeven dat het onderhavige bezwaar gegrond is.

8. Advies

Gelet op het vorenstaande adviseert de Commissie u het bezwaar gegrond te verklaren en het bestreden besluit van 22 februari 2007 te herroepen in die zin dat alsnog een planschadevergoeding ter hoogte van € 20.000,- aan reclamant wordt toegekend.

Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer I.



mr. J.H. Potter
voorzitter



mw. B.C. Ritzen
secretaris