

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. <i>RC</i>	Kopie
Gemeente Delft	
28 APR 2008	
Doc./bijlage	
Productnr.	

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

Onderwerp

Adviezen Commissie planschadezaken

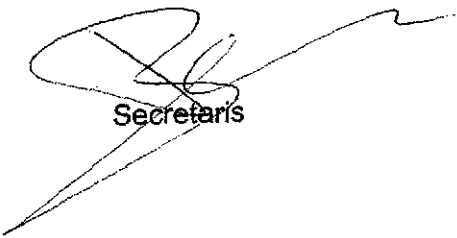
Geachte heer Pasveer,

Bijgaand ontvangt u de adviezen van Kamer I.

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

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

Hoogachtend,
Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer I,


Secretaris

Adviescommissie voor bezwaarschriften



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: I07-031

Delft, **25 APR 2008**

Aan de gemeenteraad van Delft

Bezwaarschrift van: F.X.M. Kok
Gedateerd: 7 maart 2007
Ontvangen op: 8 maart 2007

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.X.M. Kok (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 op 12 december 2005 met 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.
Op 13 juli 2006 heeft de gemeente de termijn voor het indienen van de zienswijze verlengd met twee weken. Van de mogelijkheid een zienswijze in te dienen heeft reclamant op 12 augustus 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 7 maart 2007, ontvangen op 8 maart 2007, een bezwaarschrift ingediend tegen de afwijzing van zijn verzoek om planschade. 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.

- De gemeente heeft haar oordeel geheel gebaseerd op het advies van Oranjewoud en is niet inhoudelijk ingegaan op contra-argumenten en aangetoonde fouten in dat advies.
- De stelling van Oranjewoud dat het verminderde uitzicht vanuit zijn pand Kanaalweg 5a niet leidt tot een planologisch nadeliger positie, is onjuist en niet onderbouwd. Een verminderd uitzicht leidt in beginsel tot een waardedaling van het betreffende pand.
- De conclusie van twee onafhankelijke, beëdigde taxateurs is dat er wel degelijk een waardedaling is opgetreden. De waardedaling is getaxeerd op respectievelijk 2,5% en 2% van de per ultimo 2006 geldende WOZ-waarde.
- De door de gemeente aangehaalde vaste jurisprudentie, waarop zij haar afwijzend oordeel heeft gebaseerd, onderbouwen dit afwijzend oordeel op geen enkele wijze. De jurisprudentie onderbouwt juist *zijn* standpunt dat de Wet Ruimtelijke Ordening een recht op compensatie kent van de (niet voorzienbare) planschade die optreedt na een goedgekeurde wijziging van een bestemmingsplan.

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.

- Anders dan reclamant stelt, heeft verweerder zich wel degelijk een inhoudelijk oordeel gevormd over het advies van Oranjewoud. Het concept advies is aan reclamant voorgelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. In het bestreden besluit is ingegaan op de door reclamant ingediende zienswijzen. Het feit dat het advies is overgenomen in het raadsbesluit betekent dat zij het advies inhoudelijk onderschrijven.
- Gezien de afstand tussen de woning van reclamant, het Museumhof en het CWI-gebouw en verder de aanwezigheid van geboomte dat de bebouwing in het zomerseizoen vanuit de woning aan het oog onttrekt en voorts de omstandigheid dat deze bomen positief zijn bestemd, is het uitzicht van reclamant niet onevenredig aangetast.
- Anders dan reclamant is verweerder van mening dat ingevolge het bestemmingsplan Zuidpoort en gelet op de planologisch relevante factoren niet gesproken kan worden van een planologisch nadeliger situatie, dan wel van een zodanig geringe nadeligere situatie dat dit bij de verkoop van de woning van reclamant niet in prijs merkbaar zal zijn. Hierdoor is een bepaling van de hoogte van de schade niet aan de orde. Het verzoek om planschade is terecht afgewezen.
- Uit de door reclamant overgelegde taxaties blijkt niet dat deze zijn gebaseerd op een vergelijking van planologische regimes en evenmin welke peildatum is gehanteerd. Verweerder is derhalve van mening dat deze taxaties gepasseerd dienen te worden. Voorts zijn de taxaties gebaseerd op de WOZ-waarde van de woning en deze hoeft niet gelijk te zijn aan de planschade-taxatiewaarde.
- De uitspraken AGvB 23 september 1991, BR 1992, 698 en AgvB 23 november 1992, BR 1993, 727 onderbouwen al dan niet a contrario het standpunt dat de wijziging in het uitzicht van reclamant niet zodanig is dat een redelijk handelend koper minder voor de woning van reclamant zal bieden.

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 E.M. Kouwe & C. van Daalen (adviesnummer I07-041), P. Wolbink (adviesnummer I07-042), F.C. de Witte (adviesnummer I07-045), 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 geen 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. Namens reclamant heeft zijn echtgenote, mevrouw M.J. Blankwater, van deze gelegenheid gebruik gemaakt.

Het College heeft zich tijdens 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 bouwmogelijkheden ten aanzien van de zogenoemde velden 9 en 12 (gronden ten noordwesten van de woning).

Verweerder heeft het planschadeverzoek van reclamant ter advisering voorgelegd aan Oranjewoud. Oranjewoud heeft verweerder bij schrijven van 22 juni 2006 - onder andere - bericht dat de planologische ontwikkeling niet heeft geleid tot schade die op basis van artikel 49 WRO voor vergoeding in aanmerking dient te komen.

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 een verslechterd uitzicht in beginsel altijd leidt tot een waardedaling van het betreffende pand. De stelling van Oranjewoud dat het verslechterde uitzicht vanuit zijn pand niet leidt tot een planologisch nadeliger positie, is volgens reclamant dan ook onjuist. Reclamant heeft bij zijn bezwaarschrift taxatie-rapporten van twee beëdigde taxateurs overgelegd en daaruit blijkt volgens reclamant dat wel degelijk een waardedaling is opgetreden. Door de taxateurs is de waardedaling getaxeerd op respectievelijk 2,5% en 2% van de per ultimo 2006 geldende WOZ-waarde. Verder wordt door reclamant nog aangevoerd dat de jurisprudentie, waarnaar in de memo van 23 januari 2007 gericht aan de raadscommissie Ruimtelijke Ordening wordt verwezen, niet het afwijzend oordeel, maar juist zijn standpunt, onderbouwt.

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 in het onderhavige geval weliswaar sprake is van een planologisch nadeliger situatie als bedoeld in artikel 49 WRO omdat sprake is van een gewijzigd zicht op het plangebied, doch dat dit bij de verkoop van een woning niet in prijs merkbaar zal zijn. Houdringe komt dan ook tot de conclusie dat geen sprake is van schade als bedoeld in artikel 49 WRO.

Verweerder heeft zich in de bezwarenfase aangesloten bij de conclusie van Houdringe. De - na de hoorzitting van 3 september 2007 - ingebrachte schriftelijke reactie d.d. 16 november 2007 van Oranjewoud op de second opinion van Houdringe, bij het College niet heeft geleid tot een andersluidend oordeel ten aanzien van het planschadeverzoek van reclamant.

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 de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Zuidpoort vanwege de daarin opgenomen bouwmogelijkheden ten aanzien van de zogenoemde velden 9 en 12.

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.

De Commissie stelt vast dat Houdringe in haar rapport van 1 augustus 2007 een planologische vergelijking heeft gemaakt tussen het oude regime en het nieuwe regime.

Volgens Houdringe heeft het bestemmingsplan Zuidpoort ertoe geleid dat de gronden tegenover de woning van reclamant, welke onder het oude regime de bestemming "Bedrijven en andere centrum bebouwing" hadden, de bestemming "Woongebied" en "Kantoordoeleinden" hebben gekregen.

Verder stelt Houdringe dat als gevolg van het bestemmingsplan Zuidpoort de velden, bekend als veld 12 en veld 9, waar voorheen bebouwing mocht worden gerealiseerd in een maximale hoogte van 5,5 meter, een toename van de bebouwingsmassa heeft plaatsgevonden daar de maximale hoogte is toegenomen, deels van 5,5 meter naar 15 meter (met vrijstelling 16 meter) en deels van 5,5 meter naar 18 meter (met vrijstelling 19 meter).

Gelet op het voorgaande stelt Houdringe dat in het geval van reclamant als gevolg van de wijziging van het gebruik van de gronden en een toename van de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse, sprake is van een planologisch nadeliger situatie als bedoeld in artikel 49 WRO aangezien het uitzicht van reclamant in zijn nadeel is gewijzigd. Houdringe is echter van oordeel dat, mede gelet op de afstand tussen de woning van reclamant en de hoogbouw, alsmede de afschermende werking van bomen, dit bij de verkoop van de woning niet in de prijs merkbaar zal zijn. Houdringe komt dan ook tot de conclusie dat, in het geval van reclamant, geen sprake is van schade als bedoeld in artikel 49 WRO.

Voorvermelde overwegingen komen de Commissie niet onjuist voor.

De Commissie neemt hierbij tevens in aanmerking dat Oranjewoud - in haar advies van 22 juni 2006 - tot eenzelfde conclusie komt, namelijk dat de planologische ontwikkeling niet heeft geleid tot schade die op basis van artikel 49 WRO voor vergoeding in aanmerking dient te komen.

Naar het oordeel van de Commissie heeft verweerder zich dan ook terecht op het standpunt kunnen stellen dat in dit geval geen sprake is van een zodanige nadeligere planologische situatie, dat sprake is van schade als bedoeld in artikel 49 WRO.

Reclamant heeft daartegen in bezwaar allereerst ingebracht dat een verslechterd uitzicht in beginsel altijd leidt tot een waardedaling van het betreffende pand. Ter onderbouwing van zijn stelling dat zijn pand wel degelijk in waarde is gedaald, heeft hij taxatie-rapporten van twee beëdigde makelaars overgelegd, waarin de waardedaling van zijn woning op respectievelijk 2,5 % en 2% van de per ultimo geldende WOZ-waarde is getaxeerd.

Ten aanzien van de door reclamant overgelegde taxatie-rapporten merkt de Commissie op dat deze rapporten geen aanleiding geven om het standpunt van verweerder, dat geen sprake is van schade, in twijfel te trekken. De Commissie neemt hierbij in aanmerking dat uit de taxatie-rapporten niet blijkt dat deze zijn gebaseerd op een vergelijking van planologische regimes. Voorts lijkt de in de taxatie-rapporten vermelde waardedaling te zijn bepaald aan de hand van de WOZ-waarde van de woning van reclamant. De bepaling van de WOZ-waarde vindt echter niet plaats aan de hand van criteria die van belang zijn voor de beoordeling van een verzoek om planschade. Voor de bepaling van de WOZ-waarde wordt niet, zoals bij de planvergelijking, gekeken naar de maximale invulling van het oude regime, maar is vooral de feitelijke situatie bepalend. De Commissie wijst hierbij op een uitspraak d.d. 13 februari 2008 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, LJN: BC4245, 200703560/1.

Reclamant heeft in bezwaar verder nog aangevoerd dat de jurisprudentie waarnaar wordt verwezen in een memo d.d. 23 januari 2007 van wethouder Koning aan de Raadscommissie Ruimtelijke Ordening, niet het afwijzend oordeel onderbouwt, zoals de gemeente stelt, maar juist zijn standpunt.

De Commissie stelt vast dat in de betreffende memo d.d. 23 januari 2007 twee uitspraken van de Afdeling geschillen van bestuur Raad van State worden aangehaald, te weten een uitspraak d.d. 23 november 1992, BR 1993/727 en een uitspraak d.d. 23 september 1991, BR 1992/698.

Met verweerder is de Commissie van mening dat voorvermelde uitspraken niet ter onderbouwing van het standpunt van reclamant kunnen gelden.

De Commissie overweegt daartoe het volgende.

In de uitspraak van 23 november 1991 is sprake van de realisering van drie woontorens op een afstand van 90 meter van het appartement van betrokkene. De Afdeling komt in dat geval tot het oordeel dat het aanneemelijk is dat de bouw van de woontorens een negatieve invloed heeft op de waarde van het appartement van betrokkene omdat het vrije uitzicht, dat betrokkene voorheen had, nagenoeg is verdwenen door de bouw van de woontorens. Naar het oordeel van de Commissie is in de uitspraak van 23 november 1991 echter geen sprake van een met reclamant vergelijkbaar geval. In het geval van reclamant is immers geen sprake van een vrij uitzicht dat door de bouw op de velden 9 en 12 nagenoeg verdwenen is, maar slechts van een *verminderd* uitzicht als gevolg van de bouw.

De Commissie merkt verder op dat in de uitspraak van 23 september 1991 sprake is van de uitbreiding van een sporthal op 37 meter afstand van de woning van betrokkene. De Afdeling kwam in deze uitspraak tot het oordeel dat de planologische situatie van betrokkene enigermate is verslechterd als gevolg van de uitbreiding. Ook dit geval is, naar het oordeel van de Commissie, niet vergelijkbaar met het geval van reclamant, ondermeer omdat de afstand tussen zijn woning en de bebouwing veel groter is dan 37 meter, namelijk

95 en 120 meter. Bovendien komt de Afdeling in de uitspraak van 23 september 1991 tot het oordeel dat, ondanks het feit dat de afstand tussen de woning van reclamant en de sporthal is verkleind, nagenoeg geen sprake is van aantasting van het uitzicht en privacy van betrokkene, mede gelet op een strook met blijvend groene beplanting.

Gelet op het vorenstaande is de Commissie van oordeel dat uit de hiervoor aangehaalde uitspraken niet kan worden afgeleid dat het verslechterde uitzicht vanuit de woning van reclamant heeft geleid tot schade, zodat het bezwaar hieromtrent geen doel treft.

Reclamant heeft verder nog aangevoerd het te betreuren dat de gemeente geen inzage heeft gegeven in het concept-rapport van Houdringe, waarin is vermeld dat het uitzicht vanuit zijn woning ernstig is aangetast door de hogere bouwhoogten en dat sprake is van waardedaling van zijn pand.

Met betrekking tot dit bezwaar merkt de Commissie op dat in de onderhavige procedure niet afgegaan kan worden op hetgeen - volgens reclamant - in een concept-advies is vermeld. Aan de beoordeling van een planschadeverzoek kan, naar het oordeel van de Commissie, uitsluitend een definitief advies van een schadebeoordelingsbureau ten grondslag worden gelegd. De Commissie is bovendien niet bekend met de inhoud van het concept-advies van Houdringe aangezien verweerder de toezending van dit concept-advies heeft geweigerd op grond van de Wet openbaarheid van bestuur.

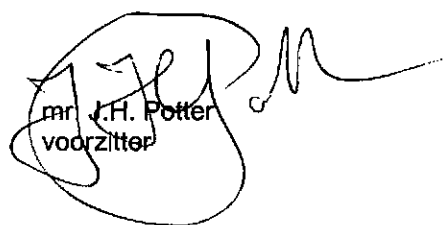
7.1 Conclusie

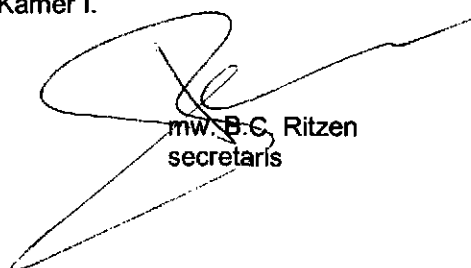
Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen komt de Commissie tot de conclusie dat verweerder terecht en op goede gronden tot het oordeel is gekomen dat in het geval van reclamant geen sprake is van een zodanige planologische nadelige wijziging, dat zodoende sprake is van schade die voor vergoeding ex artikel 49 WRO in aanmerking komt. De Commissie meent dan ook dat het planschadeverzoek van reclamant terecht is afgewezen en dat het bezwaar ongegrond moet worden geacht.

8. Advies

Gelet op het vorenstaande adviseert de Commissie u het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit, waarbij het planschadeverzoek van reclamant wordt afgewezen, te handhaven, onder verbetering van de motivering op basis van het in het rapport d.d. 1 augustus 2007 van Houdringe terzake gesteld.

Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer I.


mr. J.H. Potter
voorzitter


mw. B.C. Ritzen
secretaris