



**AANGETEKEND**

AAN De raad van de gemeente Duiven  
Koning Willem-Alexanderplein 1  
6921 ES Duiven

**Tevens per e-mail aan de raadsgriffie: [griffie@duiven.nl](mailto:griffie@duiven.nl)**

VAN mr. drs. H. Doornhof  
Advocaat  
TELEFOON +31 88 253 5223  
FAX +31 88 253 5258  
E-MAIL [hdoornhof@akd.nl](mailto:hdoornhof@akd.nl)

BEZOEKADRES Bijster 1  
4817 HX BREDA  
POSTADRES Postbus 4714  
4803 ES BREDA  
Nederland

INTERNET [www.akd.nl](http://www.akd.nl)

DATUM 9 maart 2018  
ONDERWERP Inzake "Supermarkten Centrum Duiven"  
UW KENMERK /  
ONS KENMERK 271147 HD / jmo

Edelachtbare raad,

Hierbij roep ik u namens Prudentia Vastgoed 1 B.V. nogmaals op om het ontwerpbestemmingsplan "Supermarkten Centrum Duiven" (hierna: "**het ontwerp**") niet definitief vast te stellen voor haar locatie aan de Rijksweg 55 te Duiven. Vaststelling zal ernstige schade voor cliënte tot gevolg hebben, terwijl zij concrete plannen heeft om het gebruik als supermarkt van het pand voort te zetten.

**I. Het plan zal leiden tot het niet kunnen nakomen van een huurovereenkomst**

Het bestemmingsplan zal ertoe leiden dat de aan cliënte in eigendom toebehorende zaken binnen het plangebied niet langer gebruikt mogen worden ten behoeve van een supermarkt. Cliënte heeft een overeenkomst met Aldi gesloten om het pand als supermarkt aan Aldi te verhuren op het moment dat de huidige huurovereenkomst afloopt. Dat zal al in 2020 zijn. Cliënte is graag bereid om u deze overeenkomst op verzoek toe te zenden. Het gaat om een huurovereenkomst voor (ten minste) tien jaar die overigens is gesloten onder (voor cliënte) betere voorwaarden dan de huidige overeenkomst.

Legaal gebruik moet volgens rechtspraak als zodanig in een bestemmingsplan worden bestemd (zie bijvoorbeeld ABRvS 17 augustus 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2260). Uit de overeenkomst volgt dat het pand van cliënte binnen de planperiode van het voorliggende plan als supermarkt wordt gebruikt. Met dat feit moet uw raad rekening houden door deze plannen van cliënte niet onmogelijk te maken.

Voor het schrappen van de supermarktmogelijkheid van cliënte bestaat ook geen ruimtelijke reden. Uit het onderzoek van Bureau Stedelijke Planning volgt louter dat er geen nieuwe supermarktmeters opgenomen zouden moeten worden in bestemmingsplannen ter voorkoming van leegstand en niet dat bestaande meters geschrapt moeten worden.

DATUM 9 maart 2018  
ONS KENMERK 271147 HD / jmo  
PAGINA 2 van 3

Als het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld, dan kan Aldi geen gebruik van het pand maken ten behoeve van een supermarkt. Cliënte kan dan de overeenkomst niet nakomen. Dit betekent dat cliënte (in elk geval) de inkomsten zal mislopen van een huurovereenkomst voor tien jaren. Cliënte zal deze schade op uw gemeente verhalen. Bovendien wordt de waarde van haar pand tonnen minder. Een niet-supermarktdetailhandelsfunctie levert immers een veel lager rendement op dan een supermarktdetailhandelsfunctie. Ook die schade zal cliënte op uw gemeente verhalen.

## **II. Het plan leidt tot planschade waar geen rekening mee wordt gehouden**

Het verdient herhaling dat in de toelichting bij het plan niet wordt ingegaan op de planschade die het gevolg van de planologische wijziging zal zijn. Uw wethouder heeft u tijdens de Debatavond op 27 februari 2018 medegedeeld dat er een analyse zou zijn uitgevoerd en dat het allemaal wel zal meevallen met planschade. Deze stelling heeft hij niet onderbouwd en daarmee is de stelling oncontroleerbaar voor uw raad.

Gelet op de snelheid waarmee dit plan in procedure is gebracht, het feit dat het plan onaangekondigd in procedure is gebracht en gelet op de aanzienlijke waardedaling die hierdoor ontstaat, is het volstrekt ongeloofwaardig dat planschade hier geen rol zal spelen. Het gaat hier bovendien niet alleen om waardedaling van het pand van cliënte, maar waardedaling van alle panden en gronden waar na vaststelling van het bestemmingsplan geen supermarkt meer is toegestaan. Uit de overige ingediende zienswijzen volgt overigens dat cliënte niet de enige is die met een dergelijke claim zal komen. Een onderbouwing waaruit volgt dat de planschade vergoed kan worden, ontbreekt.

## **III. Verzoek**

De huidige planologische supermarktmogelijkheden van cliënte zouden behouden moeten blijven, mede gelet op haar plannen die zijn weergegeven in de overeenkomst met Aldi. Uw raad zou moeten afzien van het vaststellen van het bestemmingsplan voor de locatie van cliënte.

Als uw raad toch overgaat tot vaststelling van het bestemmingsplan conform het ontwerp, dan zal cliënte gebruik maken van alle mogelijkheden die haar ter beschikking staan om volledige compensatie van uw gemeente te verkrijgen, onder meer - doch niet uitsluitend - door een verzoek om planschadevergoeding in te dienen. Mede gelet op de huurovereenkomst met Aldi zal dit een aanzienlijke claim zijn.

DATUM 9 maart 2018  
ONS KENMERK 271147 HD / jmo  
PAGINA 3 van 3

Hoogachtend,  
mede namens Jamaal Mohuddy

10  
  
Hugo Doorhof  
Advocaat  
AKD