

**Adviescommissie bezwaarschriften**

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Aan het college van burgemeester en
wethouders van de gemeente Zwolle

Stadhuis
Grote Kerkplein 15
Postbus 10007
8000 GA Zwolle
Telefoon (038) 498 2173

www.zwolle.nl

Ons kenmerk 23410-2016
Datum 22 juni 2017
Onderwerp Advies inzake het bezwaarschrift van de heer J.H.W.
van der Vegte

De Adviescommissie bezwaarschriften (hierna: de Adviescommissie) heeft op 15 juni 2017 een hoorzitting gehouden en beraadslaagd over het bezwaarschrift ingediend door de heer mr. A.A. Bos namens de heer J.H.W. van der Vegte (hierna: bezwaarde).

Het verslag van de hoorzitting is bij dit advies gevoegd.

Overwegingen

De Adviescommissie heeft kennis genomen van de schriftelijke reactie van het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college), inclusief bijlagen, van 29 maart 2017.

De Adviescommissie stelt vast dat een verzoek om tegemoetkoming in planschade ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) is ingediend en dat dit verzoek op 22 september 2016 is afgewezen.

Voor de beoordeling van een verzoek om schadevergoeding dient te worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologisch regime waardoor een belanghebbende 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 voorheen geldende planologisch regime. Daarbij is voor wat betreft het oude planologische regime 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.

Het in de onderhavige zaak gedane verzoek om schadevergoeding is door het college in handen gesteld van de Adviescommissie planschade Zwolle (hierna: de planschadecommissie). De Adviescommissie ziet geen aanleiding om in zijn algemeenheid aan de objectiviteit en deskundigheid van de planschadecommissie te twijfelen. Ook bezwaarde heeft niet aangegeven dat het advies op een onzorgvuldige wijze tot stand is gekomen. Alleen worden op onderdelen andere standpunten

ingenomen dan wel is bezwaarde van oordeel dat in het advies een aantal zijn inziens belangrijke elementen anders zijn gewaardeerd.

De planschadecommissie heeft op 2 september 2016, met inachtneming van de reacties op het conceptrapport, geadviseerd omtrent het ingediende verzoek. Het college heeft dit advies overgenomen bij besluit van 20 september 2016 en bekendgemaakt door toezending aan bezwaarde op 22 september 2016.

In het door de planschadecommissie uitgebrachte advies alsmede in de schriftelijke reactie van het college wordt aangegeven tussen welke planologische regimes in casu een vergelijking gemaakt dient te worden.

De vraag die voorligt is of het college het advies van de planschadecommissie heeft kunnen overnemen en op juiste gronden heeft besloten het verzoek om een vergoeding in de planschade af te wijzen. De reden tot afwijzen van het verzoek is blijkens het advies van de planschadecommissie gelegen in het feit dat:

- De onderhavige ruimtelijke inbreiding als een normale maatschappelijke ontwikkeling moet worden aangemerkt, die geacht moet worden in de lijn der verwachtingen te hebben gelegen;
- Bovendien is, naar uit de beoordeling van de schadefactoren is gebleken, geen sprake van een onevenredig nadeel in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak. Daarmee moet deze ontwikkeling worden gerekend tot het normaal maatschappelijk (ondernemers)risico van de bezwaarde;
- Met betrekking tot het winkelgedeelte van het pand van bezwaarde aan de Spoelstraat 12-14 is geen sprake van uitsluitend dan wel vooral aan de bestemmingsplanwijziging toe te schrijven leegstand en dus van een onmiskenbaar causaal verband tussen de bestemmingsplannen "Binnenstad en omgeving" (2013) en "Binnenstad en omgeving, 3^e partiële herziening Diezerstraat 80" (2015) en de gestelde onverhuurbaarheid van de winkel;
- Ook wat de woonappartementen betreft is door bezwaarde niet aannemelijk gemaakt dat de bestemmingswijziging leidt tot leegstand dan wel tot een huurderving, die het normaal maatschappelijk (ondernemers)risico van bezwaarde als bedrijfsmatig verhuurder te boven gaat.

De planschadecommissie motiveert deze conclusie uitvoerig met inachtneming van de ingebrachte zienswijzen en verwijst hierbij naar jurisprudentie. Bezwaarde heeft geen deskundig tegenrapport ingediend en persisteert in de bezwaargronden zoals aangevoerd in het bezwaarschrift en tijdens de hoorzitting.

De vraag die voorligt is of het college het advies van de planschadecommissie heeft kunnen overnemen en op juiste gronden heeft besloten het verzoek om een vergoeding in de planschade af te wijzen. De reden tot afwijzen van het verzoek is blijkens het advies van de planschadecommissie gelegen in het feit dat de planologische ontwikkeling tot het normaal maatschappelijk risico behoort. Bovendien is, naar uit de beoordeling van de schadefactoren is gebleken, geen sprake van een onevenredig nadeel in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak.



Kenmerk

23410-2016

De Adviescommissie is van oordeel dat er een volledige planvergelijking aan de besluitvorming ten grondslag heeft gelegen. In de schriftelijke reactie van het college van 29 maart 2017 is het één en ander verder verduidelijkt. Daarmee is deugdelijk en uitgebreid gemotiveerd dat er sprake is van een ontwikkeling die tot het normaal maatschappelijk risico van bezwaarde behoort. Daarbij is het niet van belang of de ontwikkeling voorzienbaar was maar of deze in de lijn der verwachting lag. In het advies van de planschadecommissie wordt naar meerdere uitspraken verwezen zoals ook naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 maart 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:530) waarbij werd aangenomen dat een inbreidingslocatie in beginsel als een normale maatschappelijke ontwikkeling en dus als een normaal maatschappelijk risico moet worden aangemerkt. Uit de jurisprudentie blijkt, dat onder meer van belang is of de planologische ontwikkeling als een normale maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee bezwaarde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachting lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de bezwaarde en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel.

De Adviescommissie is van oordeel dat de schadefactoren voldoende gemotiveerd zijn beoordeeld in het advies van de planschadecommissie. Er zijn geen gegevens overlegd die een ander licht op de beoordeling werpen. Er is specifieke jurisprudentie (Helmond, ECLI:NL:RVS:2011:BR0494) voorhanden die een causaal verband tussen huuropzegging en planschade uitsluit.

De planschadecommissie is benoemd als onafhankelijke en deskundige commissie en heeft als zodanig een advies uitgebracht. Indien uit een advies van een door een bestuursorgaan benoemde deskundige op objectieve en onpartijdige wijze blijkt welke feiten en omstandigheden aan de conclusies ervan ten grondslag zijn gelegd en deze conclusies niet onbegrijpelijk zijn, mag dat bestuursorgaan volgens vaste jurisprudentie (onder meer uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 september 2013, ECLI:NL:RVS:2012:BY6653) bij het nemen van een besluit op een aanvraag om vergoeding van planschade van dat advies uitgaan. Dit zou anders zijn, indien het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont, dat het college dit niet - of niet zonder meer - aan zijn besluitvorming omtrent het verzoek om vergoeding van planschade heeft mogen leggen. Dat het advies zodanige gebreken vertoont is niet aannemelijk gemaakt noch is daarvan gebleken. Dat bezwaarde het niet eens is met de inhoud van het advies maakt dit niet anders.

De Adviescommissie is met planschadecommissie en het college van oordeel dat de planologische wijziging in de lijn der verwachting lag en daarmee sprake is van normaal

Kenmerk 23410-2016

maatschappelijk risico en dat er geen sprake is van onevenredig nadeel in verhouding tot de waarde van de onroerende zaak.

Gezien het vorenstaande is de Adviescommissie van oordeel dat het besluit van 22 september 2016 op goede gronden is genomen. De ingediende bezwaren kunnen niet leiden tot een ander oordeel. De Adviescommissie acht het bezwaarschrift dan ook ongegrond.

Proceskostenvergoeding

Over het verzoek om vergoeding van de in de bezwaarprocedure gemaakte kosten overweegt de Adviescommissie het volgende. Omdat de Adviescommissie de bezwaren ongegrond acht en het bestreden besluit in stand kan blijven, is een proceskostenvergoeding niet aan de orde (artikel 7:15, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht).

Advies

De Adviescommissie:

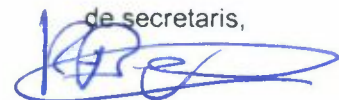
- adviseert het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten;
- adviseert het verzoek om een proceskostenvergoeding af te wijzen.

De Adviescommissie bezwaarschriften,

de voorzitter,



de secretaris,



dit document is voorzien van gedigitaliseerde handtekeningen

Verslag van de hoorzitting van de Adviescommissie bezwaarschriften op 15 juni 2017.
Dit betreft een korte zakelijke weergave van de hoorzitting.

Behandeld wordt het bezwaarschrift, ingediend door de heer J.H.W. van der Vegte tegen het besluit van 22 september 2016, waarbij het college van burgemeester en wethouders het verzoek om tegemoetkoming in planschade heeft afgewezen.

Aanwezig zijn:

- de heer mr. H.A. Lassche, voorzitter
 - mevrouw mr. H.M.A. Breuls, lid
 - mevrouw H.G.M. Wammes, lid
 - mevrouw R.H. van Berkum-Pinxsterhuis, secretaris

 - de heer mr. A.A. Bos, gemachtigde
 - de heer J.H.W. van der Vegte, bezwaarde

 - de heer mr. A. Stellingwerff, namens college van burgemeester en wethouders.
-

Verslag

De voorzitter opent de zitting en legt de procedure uit. Vervolgens geeft hij het woord aan de heer Bos voor een toelichting op het bezwaarschrift.

De heer Bos geeft aan dat het standpunt van het college duidelijk is en vat de kern van het bezwaar als volgt samen. Hij is van mening dat in het advies een onvolledige planvergelijking is opgenomen. De tuin is vervallen waardoor het relatief vrije uitzicht wordt geblokkeerd. De heer Bos is van mening dat de planschade niet onder het maatschappelijk risico valt. Deze planwijziging lag niet in de lijn der verwachtingen. Door verandering van de rooilijn wordt de structuur in de omgeving veranderd (versmald). Het vervallen van de achteringang is wel relevant omdat een achteringang door het opschuiven van de rooilijn niet meer mogelijk is. Tot slot wordt aangevoerd dat er sprake is van inkomstenderving door huuropzegging. De huur van het winkelpand is opgezegd. De woningen zijn moeilijker te verhuren door de opschuiving van de rooilijn. Dit heeft een waardedalend effect.

De heer Bos reageert als volgt op hetgeen is aangegeven in de schriftelijke reactie.

- Tussen de (binnen)tuin en Spoelstraat lag een bestemming waarop bebouwing mogelijk was. Dit klopt maar praktische realisering was eigenlijk niet mogelijk omdat er dan een onbruikbaar pand zou ontstaan.
- In de reactie van de gemeente is aangegeven dat voldoende is gemotiveerd dat de schade onder het normaal maatschappelijk risico valt, dat de vestiging valt onder inbreiding en wordt vergeleken met C&A, H&M etc. De heer Bos is van mening dat het een vage motivering is en dat de verwijzing naar andere detailhandel niet relevant is.
- De achteringang van de bibliotheek werd veel gebruikt. Het bezoek (vooral fietsers) kwam daarvoor door de Spoelstraat. Aangegeven is dat met de nieuwe bestemming een achteringang niet is opgenomen in het plan maar dat het wel is toegestaan. Door het opschuiven van de rooilijn is er nu geen ruimte meer voor een achteringang en is er geen ruimte meer voor een afdoende trottoir. Door

verplaatsing van de rooilijn en de toegestane bouwhoogte komt een massievere blok dichterbij.

- Bij de ontwikkeling van de locatie van de bibliotheek is aangegeven dat een divers winkelaanbod (meerdere winkels van diverse aard (funshoppen)) is gewenst. Hierbij is geen rekening gehouden met één enkele megawinkel.

Over de schadecomponent is aangegeven dat ten aanzien van de leegstand van het winkelpand er geen causaal verband is met de planwijziging, maar dat het een gevolg is van marktwerking. De opzeggingsbrief is voor de definitieve inwerkingtreding van het bestemmingsplan verzonden en wordt daardoor niet als relevant aangemerkt. Volgens de heer Bos was de ontwikkeling rond het pand een gegeven op het moment van opzegging. Het pand werd al 15 jaar gehuurd en de zaak liep goed. De heer Bos is van mening dat er een causaal verband is tussen de ontwikkeling en huuropzegging.

Ten aanzien van de waardedaling is aangegeven dat op basis van de vorige bestemmingsplannen een hogere bouwhoogte gerealiseerd kon worden. Dit lijkt de heer Bos niet relevant nu door het opschuiven van de rooilijn en het verhogen van de goothoogte de impact groter is. Al met al is de heer Bos van mening dat dit niet onder het normaal maatschappelijk risico valt.

De voorzitter vraagt hoe hoog de schade wordt getaxeerd. De heer Bos geeft aan dat alleen de schade voor de winkel in de aanvraag is aangegeven.

De voorzitter vraagt of momenteel de woningen worden verhuurd. De heer Bos antwoordt dat drie bewoners de huur hebben opgezegd wegens ervaren overlast. Er is sprake van langdurige bewoning (stagiaires), geen kamerverhuur. Er is schade aan de woning ontstaan door de bouw. Door de glaspui aan de overzijde zijn woningen minder aantrekkelijk.

Vervolgens geeft de voorzitter het woord aan de heer Stellingwerff om namens het college te reageren op hetgeen naar voren is gebracht.

De heer Stellingwerff geeft aan dat het college een Adviescommissie planschade heeft ingeschakeld en het advies heeft gevolgd. Er is geen tegenadvies ingediend. Het college kan het advies opvolgen en is van mening dat er geen ander licht op het geheel is geworpen. Omtrent de bebouwing tussen (binnen)tuin en Spoelstraat geeft de heer Stellingwerff aan dat het theoretisch mogelijk was en niet is gebleken dat het niet bebouwd kon worden. De bestemming is detailhandel en niet specifiek Zara. Tot slot wijst de heer Stellingwerff op jurisprudentie (Helmond, ECLI:NL:RVS:2011:BR0494) waarin is aangegeven dat er geen causaal verband is tussen huuropzegging en planschade.

De voorzitter vraagt of de ruimte tussen de oude tuin en de straat, bestaande uit 8 m., bebouwd kon worden. De heer Stellingwerff bevestigt dit. Waarop de heer Bos aangeeft dat dit volgens hem met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid niet bebouwd zou worden. De voorzitter merkt op dat dat juist het verschil maakt, namelijk niet of het ook bebouwd wordt maar of het planologisch mogelijk is.

De heer Bos geeft aan dat het beleid van de gemeente voor de nieuwe invulling van het pand van de bibliotheek erop gericht was dat er naast detailhandel ook andere

ondernemingen van andere aard zouden vestigen. Nu is de bestemming gewijzigd van maatschappelijk in detailhandel en komt alleen Zara in het pand.

Mevrouw Wammes merkt op dat voor de reden voor huuropzegging van het winkelpand wordt verwezen naar de opzeggingsbrief. In het dossier zit een kort briefje waarin de reden van opzegging ontbreekt.

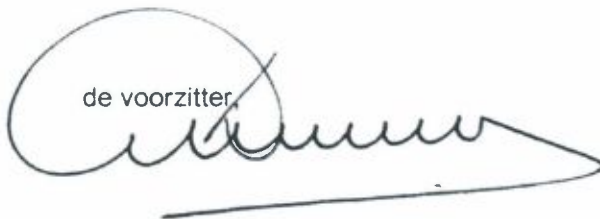
De heer Van der Vegte vraagt of de commissie het krantenartikel heeft ontvangen waaruit de reden van opzegging wel blijkt, waarop de voorzitter ontkennend reageert maar ook aangeeft dat adviezen doorgaans niet op krantenartikelen worden gebaseerd.

De voorzitter heeft zelf geconstateerd dat het winkelpand leeg lijkt, maar wel gebruikt wordt door wellicht de aannemer of uitvoerder. Is de platenzaak gestopt of heeft deze een andere plek gevonden? De heer Van der Vegte bevestigt het gebruik van het winkelpand en geeft aan dat de platenzaak gevestigd is in de Sassenstraat.

Nadat de voorzitter heeft geconstateerd dat de standpunten voldoende duidelijk zijn en er geen vragen meer zijn, sluit hij de zitting met de mededeling dat advies wordt uitgebracht aan het college van burgemeester en wethouders waarvan bezwaarde een beschikking zal krijgen met de beslissing op het bezwaarschrift.

De Adviescommissie bezwaarschriften,

de voorzitter,



de secretaris,



dit document is voorzien van gedigitaliseerde handtekeningen

