

Advies ex artikel 49 WRO

Met betrekking tot het planschadevergoedingsverzoek van
de heer en mevrouw Richter, Middelweg 2 te 's-Gravenhage.

projectnr. 154880
revisie 01
23 september 2005

Auteur

mr. A. E. Hoogeveen-Terlouw

Opdrachtgever

Gemeente Delft
de heer F.W.C. Pasveer
Barbarasteeg 2
2611 BM Delft

Datum vrijgave	Beschrijving revisie 01	Goedkeuring	Vrijgave
23 september 2005	definitief	A.E. Hoogeveen	A.J. Goelman

INHOUDSOPGAVE

1	OPDRACHT	2
2	DESKUNDIGE(N).....	2
3	OVERLEG	2
4	OPNAME TER PLAATSE.....	2
5	HET PLANSCHADEVERGOEDINGSVERZOEK.....	2
6	ONTVANKELIJKHEID	3
7	DE BETREFFENDE LOCATIE.....	3
8	ACHTERGROND VAN ARTIKEL 49 WRO	5
9	HET OUDE PLANOLOGISCHE REGIME	6
10	HET VIGERENDE PLANOLOGISCHE REGIME.....	6
11	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	8
12	TAXATIE VAN DE SCHADE	10
13	EINDOORDEEL	11

BIJLAGE I : PLANSCHADEVERZOEK

BIJLAGE II: REACTIES OP CONCEPT-ADVIES

1 Opdracht

Opdrachtgever heeft Oranjewoud 29 april 2005 verzocht om advies uit te brengen naar aanleiding van een verzoek om planschadevergoeding van Adromi Groep te Hendrik-Ido-Ambacht, namens de heer en mevrouw Richter, Middelweg 2 te 's-Gravenhage.

2 Deskundigen

Als deskundigen zijn opgetreden mevrouw mr Astrid Hoogeveen-Terlouw, vastgoedjurist, en de heer Marcel Wever, registertaxateur, beiden werkzaam bij Oranjewoud.

3 Overleg

Conform het bepaalde in artikel 5 van de procedureverordening planschadevergoeding zijn de heer en mevrouw Richter en hun vertegenwoordiger, mr J. Wildschut van Adromi Groep op 17 juni 2005 in de gelegenheid gesteld hun standpunt nader toe te lichten en aanvullende informatie te verschaffen. Met mevrouw N. Grootveld van de gemeente Delft heeft op 13 juni 2005 overleg plaatsgevonden.

Naar aanleiding van het op 1 augustus 2005 verzonden conceptadvies zijn zowel door mevr. mr. M. van Arendonk van de gemeente Delft als door mr J. Wildschut van Adromi Groep een reactie ontvangen. De door hen gemaakte opmerkingen zijn in dit definitieve advies verwerkt en bijgevoegd als bijlage II bij dit advies. Hierbij willen wij opmerken dat de in het advies aangehaalde VINEX-wijk Ypenburg geen onderdeel vormt van de planvergelijking, dan wel als compenserend element wordt betrokken. De aanwezigheid van voornoemen VINEX-wijk maakt onderdeel uit van de omgevingskarakteristiek van de woning van belanghebbenden en wordt als zodanig betrokken bij de invloed van de gewraakte nieuwbouw op de situeringswaarde van het object van belanghebbenden.

4 Opname ter plaatse

Op 17 juni 2005 zijn eveneens de betreffende onroerende zaak en de nabije omgeving opgenomen.

5 Het planschadevergoedingsverzoek

Bij de gemeenteraad van Delft is op 18 januari 2005 een verzoekschrift van mr J. Wildschut, namens de heer en mevrouw Richter, ingekomen. Vervolgens zijn op 14 februari 2005 een aanvraagformulier schadevergoeding ex artikel 49 WRO en een schriftelijke toelichting ontvangen. Een kopie van voornoemde stukken is als bijlage I aan dit advies gehecht.

Beknopt geformuleerd wordt in het verzoek gesteld dat het object van belanghebbenden in waarde is gedaald en een beperking van het woongenot is opgetreden als gevolg van de toegenomen bouwmogelijkheden in de omgeving en de vestiging van Combiwerk (hoveniersbedrijf) op het belendende perceel Middelweg 1. Hierdoor is o.a. uitzichtverlies, geluidhinder, stankhinder, (vracht)verkeershinder, lichthinder tengevolge van inschijnende koplampen en een onrustiger woonomgeving ontstaan. Reden waarom belanghebbenden vergoeding van de waardevermindering, bijkomende wettelijke rente en deskundigenkostenvergoeding claimen. De gestelde waardevermindering is niet onderbouwd met een of meerdere taxaties.

Tijdens de mondelinge behandeling is hoofdzakelijk verwezen naar dit verzoekschrift. Aangezien met het voorgaande de essentie wordt weergegeven van hetgeen tijdens de mondelinge behandeling ter sprake is gekomen, kan het voorgaande worden beschouwd als het verslag van hetgeen mondeling naar voren is gebracht zoals bedoeld in de artikel 5 van de procedureverordening planschadevergoeding van de gemeente Delft.

6 Ontvankelijkheid

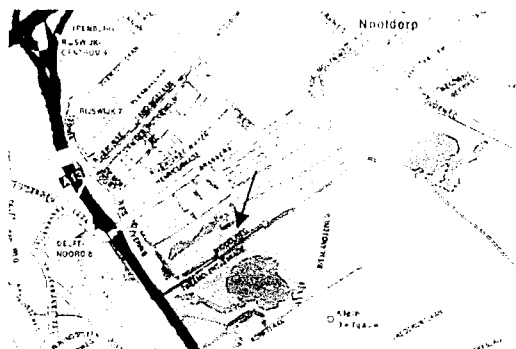
De onroerende zaak waarvan wordt gesteld dat deze in waarde is gedaald, plaatselijk bekend Middelweg 2 te 's-Gravenhage, is kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie BH BH, nummer 1796, groot circa 4378 m².

De heer A. Richter is, bij inschrijving van de notariële akte op 24 september 1982, onder andere eigenaar geworden van dit object. Hij was derhalve eigenaar ten tijde van het inwerking treden van de gewraakte planologische maatregel medio juli 1997, zodat belanghebbenden in hun verzoekschrift kunnen worden ontvangen.

De destijds tevens aangekochte gronden met de kadastrale nummers 1771, 1794 en 1795, totaal groot circa 4800 m², zijn inmiddels verkocht aan derden.

7 De betreffende locatie

Ten oosten van de rijksweg A13 en ten zuiden van Rijkswijk is het plangebied, ten noordoosten van de bebouwde kom van Delft gelegen. In dit buiten de bebouwde kom gelegen gebied vormt de Middelweg de gemeentegrens tussen de gemeenten Delft en Den Haag. De aan de oostzijde van deze weg gelegen woning van belanghebbenden valt onder het regime van de gemeente Den Haag. De gronden tegenover het object van belanghebbenden aan de westzijde van de Middelweg vallen onder het regime van de gemeente Delft. Deze gronden bestaan overwegend uit parkgronden welke plaatselijk bekend zijn als "het Hertenkamp". Daarnaast is aan de Middelweg een hoveniersbedrijf gevestigd.



Figuur 1: omgevingskaart met aanduiding van het plangebied.



Figuur 2: Luchtfoto van het plangebied met aanduiding object van belanghebbenden.

Het object van belanghebbende betreft een vrijstaande bungalow met vrijstaande dubbele garage, schuur, paardenbak, erf, tuin en verder toebehoren. De woning is traditioneel gebouwd in één bouwlaag met plat dak. Het object is voorzien van centrale verwarming en de ramen en vloeren zijn deels geïsoleerd. De woning is redelijk van kwaliteit en redelijk onderhouden en staat op een royale kavel met een mooie aangelegde tuin.

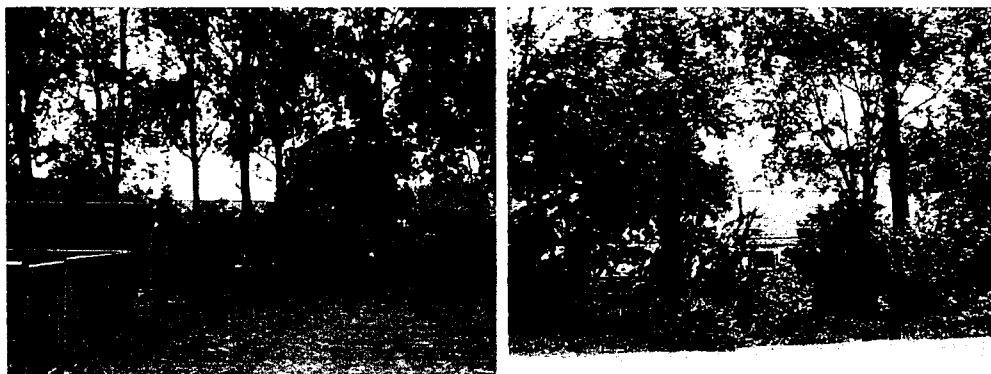


Figuur 3: Voorzijde woning belanghebbenden.



Figuur 4: zijgevel woning belanghebbenden

De indeling van de woning is als volgt:
entree/hal, woonkamer, keuken, een centrale gang met 2 werkkamers (1 royaal van afmeting), bergruimte, badkamer met bad/douche en vaste kast en 3 slaapkamers.



Figuren 5 en 6: Zicht op plangebied vanaf erf belanghebbenden.

Direct ten westen van de voorzijde van het object van belanghebbenden, aan de overzijde van de Middelweg, bestaat vanuit de zijgevel en de voortuin zicht op Combiwerk (voorheen tuincentrum Xotus), een hoveniersbedrijf, dat onderdeel uitmaakt van het plangebied.

8 Achtergrond van artikel 49 WRO

In artikel 49 WRO is bepaald dat:

Voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van:

- a. de bepalingen van een bestemmingsplan,
- b. het besluit omtrent vrijstelling, als bedoeld in de artikelen 17 of 19,
- c. het besluit tot het verlenen van vrijstelling ingevolge artikel 40, of van een vergunning of andere beschikking ingevolge artikel 41,
- d. de aanhouding van het besluit omtrent het verlenen van een bouw- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid van de Woningwet dan wel ingevolge artikel 46, tweede lid,
- e. aanwijzingen als bedoeld in artikel 37, tweede of vijfde lid,
- f. het koninklijk besluit als bedoeld in artikel 66, tweede lid, 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 kent de gemeenteraad hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe. Ingeval van schade ten gevolge van de aanhouding bedoeld onder *d* kan het verzoek om schadevergoeding eerst worden ingediend na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Voor het in behandeling kunnen nemen van een planschadevergoedingsverzoek dient allereerst aan de formele voorwaarden te zijn voldaan dat degene die het verzoek heeft ingediend ook als belanghebbende in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht kan worden aangemerkt, en dat de gewraakte planologische maatregel onherroepelijke rechtskracht heeft verkregen. Voor een inhoudelijke beoordeling van het planschadevergoedingsverzoek dient een vergelijking te worden gemaakt 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 daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden. Indien een belanghebbende door het gewraakte planologische regime in een planologisch nadeliger positie is gebracht, zal moeten worden gezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook heeft vertaald in planschade. Daarvoor zal het betreffende object dienen te worden gewaardeerd onder vigour van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de gewraakte planologische mutatie in werking is getreden. Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectiveerd te worden vastgesteld, dat wil zeggen dat dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van belanghebbende. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologisch nadeel.

Ingevolge artikel 49 WRO dient in het geval sprake is van planschade, vervolgens te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van belanghebbende dient te blijven (bijvoorbeeld of sprake is van risico-aanvaarding) of dat de schade anderszins is verzekerd (wat bijvoorbeeld kan blijken uit een grondtransactie).

9 Het oude planologische regime

Uitbreidingsplan Sport - en recreatieterrein "Nootdorpse plassen"

Het Uitbreidingsplan Sport - en recreatieterrein "Nootdorpse plassen" betreft een partiële herziening van het Uitbreidingsplan voor de gemeente Delft van 1931. Dit plan is vastgesteld bij raadsbesluit van 26 oktober 1955 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bij besluit van 7 februari 1956. Vervolgens heeft het plan onherroepelijke rechtskracht verkregen. Bij de vaststelling van dit uitbreidingsplan is tevens de bijbehorende bouwverordening gewijzigd.

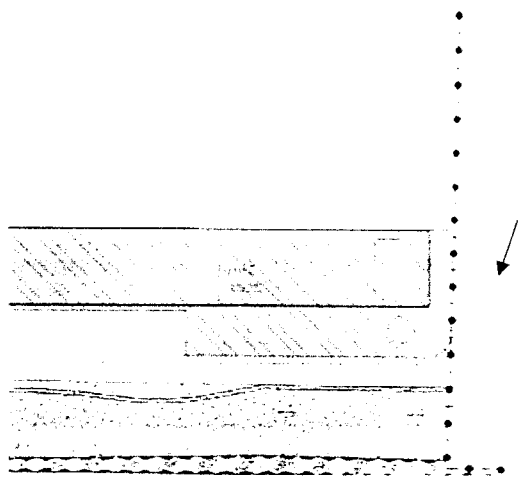
In dit uitbreidingsplan werd het plangebied tegenover het object van belanghebbende aangewezen voor "Park". Ingevolge artikel 5 van de bij dit plan behorende bouwverordening voor het sport- en recreatieterrein Nootdorpse plassen, mocht bij een park behorende bebouwing, zoals een jeugdhuis, theeschenkerij e.d., en dienstwoningen opgericht worden. Burgemeester en wethouders waren bevoegd om nadere eisen te stellen omtrent plaats en afmetingen van de bebouwing.

10 Het vigerende planologische regime

Bestemmingsplan "Delft-Oost"

Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 31 oktober 1996 en nadat het bij besluit van Gedeputeerde Staten van 11 juni 1997 goedgekeurd is, eind juli 1997 in werking getreden. Vervolgens is dit plan, na ongegrond verklaring van het ingestelde beroep door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 24 februari 2000, onherroepelijk geworden.

Ingevolge dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd voor "Kwekerij" en "Recreatieve doeleinden" met de subbestemmingen park en congrescentrum.



Figuur 4: Kopie plankaart met aanduiding object belanghebbenden.

De gronden met de bestemming "Recreatieve doeleinden, park" zijn op grond van artikel 3 van de bij dit plan behorende voorschriften, bestemd voor wandelen, natuurontwikkeling en beheer, ligweiden en behoud van landschappelijke kenmerken. Hierbij zijn tevens wegen, paden, parkeervoorzieningen en bebouwing toegestaan. Deze bebouwing in de vorm van kleine gebouwtjes van lichte constructie zoals een schuilgelegenheid en tentoonstellingsruimte, mogen met een oppervlakte van 10 m² en een goothoogte van 3 meter + kap van 5 meter (ingevolge artikel 2) opgericht worden. Tevens zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kunstwerken toegestaan. Op 20% van de gronden met de bestemming "Recreatieve doeleinden, congrescentrum" zijn gebouwen, inclusief één dienstwoning, met een bouwhoogte van 4,5 meter toegestaan. Hierbij is tevens binnen de bestemming "Verkeersdoeleinden I" voorzien in een toegangsweg. Met vrijstelling van burgemeester en wethouders is een horecavoorziening mogelijk.

Ingevolge artikel 14 zijn de gronden met de bestemming "Kwekerij" bestemd voor een kassenbedrijf met bijbehorende gebouwen, kassen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, open terreinen, toegangspaden en parkeergelegenheden. Het gehele bouwvlak mag bebouwd worden met gebouwen, geen dienstwoningen, met een maximale bouwhoogte van 3 meter. Tevens zijn 6 meter hoge bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 24 onder andere bevoegd om vrijstelling te verlenen van de maximum bouwhoogten tot ten hoogste 15%, met een maximum van 1 meter. Voorts om de bestemmingsgrenzen tot maximaal 5 meter in enige richting te verleggen.

11 Planologische vergelijking

In casu dient een vergelijking te worden gemaakt tussen het regime van het uitbreidingsplan Uitbreidingsplan Sport - en recreatieterrein "Nootdorpse plassen" en het bestemmingsplan "Delft-Oost".

In de oude planologische situatie hadden de gronden tegenover het object van belanghebbenden een parkbestemming. Op deze gronden was bebouwing, zoals een jeugdhuis, een theeschenkerij en dienstwoningen, toegestaan. Aangezien de bij het uitbreidingsplan behorende bouwverordening geen hoogten bevatte, diende teruggevallen te worden op de bepalingen van de algemene bouwverordening van de gemeente Delft. Op grond hiervan kon voornoemde bebouwing met een bouwhoogte van 15 meter gerealiseerd worden.

Het was niet uitgesloten dat voornoemde bebouwing direct tegenover het object van belanghebbenden kon worden opgericht. Dit had tot gevolg dat het vrije uitzicht op de groene parkgronden reeds beperkt kon worden. Bovendien kon niet alleen door het permanente gebruik van een dienstwoning, maar zeker ook door de exploitatie van een jeugdhuis of theeschenkerij de nodige hinder ontstaan. Hierbij valt te denken aan privacyverlies doordat zowel inkijk van bewoners als van bezoekers van de overige functies mogelijk was. Daarnaast kon geluidhinder optreden door gebruikers van voornoemde bebouwing en de aanwezigheid van publiek dat zich in het gebied ophield. Te denken valt aan recreanten die buiten, al dan niet op een mogelijk terras, in de parkomgeving verblijven. Ten behoeve van de exploitatie van een park, maar zeker ook van een theeschenkerij, was het niet uitgesloten dat tevens parkeervoorzieningen evenals (wandel)paden e.d. aanwezig waren bij deze bestemming. Hierdoor kon de nodige verkeershinder, mogelijk parkeerhinder op de Middelweg zelf, lichthinder in geval van inschijnende koplampen en geluidhinder optreden. Voorgaande had tot gevolg dat ondanks de situering van het object van belanghebbenden aan een parkbestemming, de bijbehorende bouw- en gebruiksmogelijkheden een behoorlijke stempel op de ligging van het object van belanghebbenden konden drukken.

Naar aanleiding van het bestemmingsplan "Delft-Oost" hebben de gronden, op een afstand van circa 45 meter (inclusief vrijstelling) direct tegenover de zijgevel van het object van belanghebbenden, een kwekerijbestemming gekregen. Op het gehele, 60 meter brede bouwvlak zijn gebouwen en kassen met een bouwhoogte van 3,45 meter en 6,6 meter hoge bouwwerken, geen gebouwen zijnde (inclusief vrijstelling), open terreinen, toegangspaden en parkeerplaatsen toegestaan. Ten westen hiervan is een congrescentrum met een bouwhoogte van 5,1 meter (inclusief vrijstelling) toegestaan. Op de noordelijk gelegen parkgronden, met o.a. ligweiden en parkeervoorzieningen, is beperkte bebouwing toegestaan zoals een schuilgelegenheid en een tentoonstellingsruimte met een oppervlakte van 10 m² en een hoogte van 3,3 meter (inclusief vrijstelling) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kunstwerken.

Bebouwing (bijvoorbeeld een theeschenkerij met aangebouwde dienstwoningen) met een totale breedte van circa 60 meter en een bouwhoogte van 3,45 meter op circa 45 meter van de woning van belanghebbenden was voorheen niet uitgesloten doordat geen begrenzing werd gesteld aan de omvang van de bebouwing. Deze bebouwing was echter beperkt tot bij een park behorende bebouwing, inclusief dienstwoningen. Niettemin kon deze bebouwing niet zijdelings, maar direct tegenover de zijgevel van het object van belanghebbenden worden opgericht en zichtbaar zijn. Wij zijn van mening dat gelet op de plaatsbepaling en de voormalige bouw mogelijkheden, het uitzicht niet verder beperkt zal worden.

Daarentegen zal de toename van de bebouwingsmogelijkheden in beginsel wel van invloed zijn op de woonomgeving. Immers, het nieuwe planologische regime voorziet tevens in de mogelijkheid van gebouwen, kassen en een congrescentrum. Het plangebied wijzigt van een gebied met een parkfunctie en beperkt bedrijfsmatig karakter in een gebied met een geheel bedrijfsmatig karakter. Hierbij merken wij op dat de omgevingskarakteristiek rondom het object van belanghebbenden niet alleen bepaald wordt door hetgeen ten westen van dit perceel mogelijk is, maar ook wat er voorts rondom dit perceel aanwezig is. Meer concreet kon, voordat het nieuwe bestemmingsplan in werking trad, woonbebouwing in de VINEX-wijk Ypenburg gerealiseerd worden. Deze intensieve woonbebouwing grenst aan de noordzijde van het perceel, en is zichtbaar vanuit de achterzijde van de woning en achtertuin van belanghebbenden. Gelet op de korte afstand en omvang van deze bebouwing, heeft dit ten tijde van de peildatum een overwegende invloed op de ligging van het object van belanghebbenden. Gelet op voornoemde omgevingskarakteristiek verwachten wij dat de invloed van de nieuwbouw ten westen van het perceel van belanghebbenden zeer beperkt zal zijn.

De exploitatie van een hoveniersbedrijf, in samenhang met het congrescentrum en de bijbehorende ontsluitingsweg, zal gepaard gaan met de nodige (vracht) verkeersbewegingen in het gebied. Hierdoor kan niet alleen verkeershinder, maar tevens geluidhinder ontstaan. Voorheen kon deze hinder zich eveneens voordoen tengevolge van de exploitatie van bijvoorbeeld een theeschenkerij en de recreatieve parkbestemming. Niettemin had het voormalige verkeer overwegend een recreatief doel en is het huidige verkeer meer bedrijfsmatig (waaronder vrachtverkeer) waardoor een toename van verkeershinder is ontstaan. Gelet op de parkeermogelijkheden op eigen terrein van zowel het hoveniersbedrijf en het congrescentrum, verwachten wij geen toename van parkeerhinder op de Middelweg. Daarnaast verwachten wij evenmin een toename aan lichthinder tengevolge van inschijnende koplampen omdat deze hinder voorheen niet uitgesloten was.

In de oude planologische situatie waren de gebruiksmogelijkheden zodanig dat recreanten, al dan niet bij de theeschenkerij, en bewoners van meerdere dienstwoningen de nodige inijk en geluidhinder teweeg konden brengen. In de nieuwe situatie bestaat de mogelijkheid om slechts één dienstwoning op te richten. Daarnaast heeft de recreatieve functie plaats gemaakt voor een bedrijfsmatige functie. Voorgaande overziende zijn wij van

mening dat deze gebruikswijziging een gunstiger effect heeft op het privacyaspect en in beperkte mate op het geluidniveau.

Het is overigens niet uitgesloten dat in de kassen gebruik gemaakt zal worden van assimilatieverlichting. Dit heeft tot gevolg dat hierdoor lichthinder in de omgeving kan ontstaan welke voorheen niet mogelijk was. Hetzelfde geldt voor enige vorm van stankoverlast.

Tenslotte merken wij op dat vlaggenmasten vallen onder de categorie bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die zowel onder het oude als het nieuwe planologische regime vallen zodat de hierdoor gestelde hinder reeds kon bestaan en derhalve niet tot een nadeliger planologisch situatie zal kunnen leiden.

Resumé

Het voorgaande samenvattende zijn wij van mening dat belanghebbenden door de gewraakte planologische maatregel in een beperkt planologisch nadeliger positie zijn komen te verkeren doordat er sprake is van een gewijzigde situeringswaarde, een toename van verkeershinder, lichthinder en stankhinder. Hier staat tegenover dat door het beperken van de woonfunctie tot één dienstwoning en het vervangen van de parkfunctie door een bedrijfsmatige functie, de privacy enigszins verbeterd. Wij menen derhalve dat er per saldo sprake is van planologisch nadeel dat voor vergoeding ex artikel 49 WRO in aanmerking dient te komen.

12 Taxatie van de schade

Om een eventuele waardevermindering te kunnen vaststellen zal het object van belanghebbenden twee keer dienen te worden getaxeerd. Voor beide taxaties wordt voor de peildatum uitgegaan van het moment waarop de planologische verandering in werking is getreden, te weten medio juli 1997. In eerste instantie wordt de waarde van het object bepaald, rekening houdende met de mogelijkheden van het oude planologische regime, daarna wordt de waarde van het object bepaald rekening houdende met de mogelijkheden van het nieuwe planologische regime. Wanneer uit de beide taxaties voortvloeit dat er sprake is van een waardevermindering, dan is dit de (plan)schade.

Het object van belanghebbenden vertegenwoordigde, rekening houdende met de planologische mogelijkheden van het uitbreidingsplan Uitbreidingsplan Sport - en recreatieterrein "Nootdorpse plassen", direct voorafgaand aan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Delft-Oost" medio juli 1997, een waarde in de orde van grootte van € 435.000,--.

De inwerkingtreding van het bestemmingsplan "Delft-Oost" heeft voor het object van belanghebbenden tot gevolg gehad dat de planologische positie daarvan enigszins is verslechterd, wegens een gewijzigde situeringswaarde, een toename van verkeershinder,

lichthinder en stankhinder. Door het inperken van de woonfunctie treedt enig voordeel op doordat de privacy en bij woningen behorende geluidhinder verbeterd.

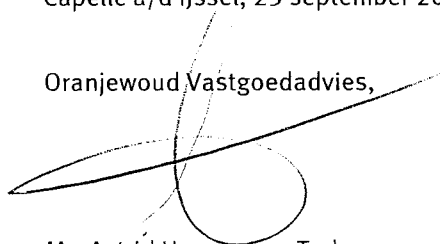
Wij zijn van mening dat er per saldo sprake is van een planologische verslechtering die er naar ons oordeel toe geleid heeft dat een willekeurige gegadigde derde de prijs die hij bereid is voor het onderhavige object te betalen, in neerwaartse zijn zal bijstellen en wel tot een bedrag in de orde van grootte van €428.500,--.

13 Eindoordeel

De gewraakte ontwikkeling heeft naar ons oordeel geleid tot schade, welke op basis van artikel 49 WRO voor vergoeding in aanmerking dient te komen. Wij adviseren de raad van de gemeente Delft derhalve het door mr. J. Wildschut, namens de heer en mevrouw Richter, ingediende verzoek toe te wijzen. Hen een schadevergoeding van € 6.500,-- toe te kennen, te vermeerderen met de wettelijke rente met ingang van 18 januari 2005.

Capelle a/d IJssel, 23 september 2005

Oranjewoud Vastgoedadvies,



Mr. Astrid Hoogeveen-Terlouw
Vastgoedadviseur

Bijlage I: planschadeverzoek



ADROMI GROEP

Gemeente Delft	
nr. 2004540	afd.: RO
ovb: ja / nee	kopie:
18 JAN 2005	
afd.: RO	par.: (handwritten) / kopie:
afd.: (handwritten)	par.: (handwritten) / kopie:
eindparaaf:	dd.

AANTEKENEN

Aan de raad van de gemeente Delft
Postbus 78
2600 ME Delft

Tevens per fax verstuurd: (015) 213 52 26 (2 pagina's)

Onderwerp: verzoek om vergoeding als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
Betreft: Middelweg 2, Den Haag Leidschenveen-Ypenburgh
Ons kenmerk: wilR200454\0501
Bijlagen: --

Hendrik-Ido-Ambacht, 14 januari 2004

Geacht college,

Namens en in opdracht van de heer en mevrouw Richter, wonende aan de Middelweg 2 in 's-Gravenhage, verzoek ik u om over te gaan tot vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), wegens waardevermindering en beperking van het woongenot van het woonhuis met omliggende gronden aan de Middelweg 2.

Jammer genoeg konden er geen gegevens worden achterhaald over voorafgaande bestemmingsregelingen en andere besluitvorming welke relevant kunnen zijn voor de beoordeling van planschade. In overleg met mevrouw M. van Arendonk van de gemeente Delft is om die reden besloten om onderhavig planschadeverzoek in te dienen zonder dat over genoemde gegevens werd beschikt. Gaarne verzoek ik u dan ook om mij in de gelegenheid te stellen onderhavig verzoek zo nodig aan te vullen op het moment dat de betrokken bestemmingsplangegevens wel voorhanden zullen zijn.

Het verzoek van de heer en mevrouw Richter hangt samen met de activiteiten die worden ontplooid op het perceel Middelweg 1 in Delft. Toen de heer en mevrouw Richter in 1982 eigenaar werden van het pand Middelweg 2, was er op het perceel Middelweg 1 een tuinbouwbedrijf gevestigd. In hoofdzaak was sprake van teelt in koude grond. Daarnaast was er een kleine verwarmde kas aanwezig en werden er biologische groenten verkocht welke ter plaatse waren geteeld. Het geheel had slechts een beperkt aantal medewerkers; de activiteiten van het bedrijf veroorzaakten geen overlast en waren uit de aard der zaak ook seizoensgebonden van aard.

Vanaf de jaren '90 is aan de Middelweg 1 een aanzienlijke schaalvergroting doorgevoerd. De aanwezige bebouwing is aanzienlijk uitgebreid en tevens zijn de activiteiten naar aard en omvang geïntensiveerd en gediversifieerd. Daarbij was aanvankelijk sprake van Xotus, een exotische kwekerij welke bijeenkomsten

DE WET 140 • 3343 A • HENDRIK-IDO AMBACHT • T 078 - 684 55 55 • F 078 - 684 55 59 • E ALGEMEEN@ADROMI.NL • WWW.ADROMI.NL



ADROMI B.V.
K.V.K. NR. 230.423.40
TE ROTTERDAM
RABOBANK RIDDERKERK
REK. NR. 38.54.77.441

ADROMI
Detachering B.V.
K.V.K. NR. 390.524.59
TE ROTTERDAM
RABOBANK RIDDERKERK
REK. NR. 38.58.48.033

ADROMI
Management Consultancy B.V.
K.V.K. NR. 230.762.90
TE ROTTERDAM
RABOBANK RIDDERKERK
REK. NR. 38.58.16.383

ADROMI
Arbo & Veiligheid B.V.
K.V.K. NR. 243.257.28
TE ROTTERDAM
RABOBANK RIDDERKERK
REK. NR. 38.54.06.352

CKMZ B.V.
K.V.K. NR. 243.254.79
TE ROTTERDAM
ING BANK ZWIJNDRECHT
REK. NR. 38.54.07.673

en andere evenementen organiseerde, aanvankelijk voornamelijk voor oud-Indiëgers. Xotus kon uiteindelijk echter worden beschouwd als een regulier tuincentrum met alle bijbehorende voorzieningen.

Thans is aan de Middelweg 1 Combiwerk gevestigd. Combiwerk kan worden beschouwd als een kwekerij met daarbij een hoveniersbedrijf, en gemeentewerken/plantsoendienst, met alle daarbij behorende uitstralingseffecten, zoals zwerfvuil in de vorm van plastic zakken, ander afval en plantpotten alsmede stukgereden weg- en bermgedeelten als gevolg van zwaar transportverkeer.

De uitbreiding van de bebouwing op het perceel heeft geleid tot een verlies aan uitzicht en rust. Zo wordt hinder ondervonden van de stookinstallatie. De stookinstallatie is voorzien van een ventilator en brengt daarnaast een continu laagfrequent geluid voort. Door de bovenwindse ligging van de installatie hebben de afgassen een negatieve invloed op de luchtkwaliteit op het perceel Middelweg 2. Ook wordt hinder ondervonden van de vlaggenmasten op het perceel, welke bijdragen aan een onrustig omgevingsbeeld en welke bovendien bij wind onophoudelijk lawaai voortbrengen.

Door de heer en mevrouw Richter wordt ook hinder ondervonden van alle verkeer van en naar het perceel. Hierbij moet niet alleen worden gedacht aan regulier forensisch verkeer van het inmiddels aanzienlijke aantal medewerkers. Uit de aard der activiteiten rijden de wagens van de medewerkers van de plantsoendienst en verdere bezoekers immers de gehele dag af en aan.

Daarnaast is ook sprake van vrachtverkeer. Gezien de situatie hier aan de Middelweg kan dit vrachtverkeer het perceel alleen achteruitrijdend bereiken. Bij het achterwaarts manoeuvreren is uit de aard der zaak sprake van een voortdurend in werking zijnde achteruitrijsignalering welke voor geluidoverlast zorgt. Wat betreft dit vrachtverkeer dient ook rekening te worden gehouden met laad- en losactiviteiten. Ten slotte is sprake van geluidoverlast afkomstig van de diverse machines en andere bedrijfsmiddelen, alsmede van stemgeluid.

Naast geluidoverlast wordt ook lichthinder ondervonden van de manoeuvrerende automobielen, met name in de donkere winterperiode.

Daarbij moet er overigens op worden gewezen dat er op grond van het bestemmingsplan een nog veel ruimer gebruik van het perceel toelaatbaar is, waarbij uitbreiding van de bebouwing en de vestiging van een restaurant, een school, een evenementen- of congrescentrum en/of de bouw van 2 bedrijfswoningen tot de mogelijkheden behoort. Ook zijn ontwikkelingen mogelijk waarbij de kassen worden voorzien van natriumlampen.

Naast vergoeding van deze schade en de daarover verschuldigde wettelijke rente, verzoek ik u om vergoeding van de kosten gemaakt voor deskundige bijstand in het kader van onderhavige procedure.

Tenslotte verzoek ik u de ontvangst van onderhavig verzoek schriftelijk te bevestigen. Uiteraard ben ik desgewenst bereid zowel mondeling als schriftelijk een nadere toelichting op bovenstaand verzoek te geven.

In afwachting van uw reactie verblijf ik,

Hoogachtend,

Adromi B.V.

mr. J. Wilschut

Projectleider Ruimtelijke Ordening



ADROMI GROEP

Gemeente Delft	
nr. 503051	afcd. RC
ovb/jay	koop
2 FEB 2005	
afcd. RC	par. (14) koop
afcd.	par. (1) koop
leindparaaf	cc.

Aan de raad van de gemeente Delft
T.a.v. M. van Arendonk
Postbus 78
2600 ME Delft

Tevens per fax verstuurd: (015) 213 52 26 (4 pagina's)

Onderwerp: het verzoek van de heer en mevrouw Richter van 17 januari jl. om vergoeding als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
Betreft: Middelweg 2, Den Haag Leidschenveen-Ypenburgh
Uw kenmerk: 541480
Uw brief van: 2 februari 2005
Ons kenmerk: wil\R200454\0503
Bijlagen: 1

Hendrik-Ido-Ambacht, 11 februari 2004

Geachte heer, mevrouw Van Arendonk,

Naar aanleiding van uw verzoek treft u bijgaand het ingevulde aanvraagformulier planschade aan. Ten aanzien van dit formulier merk ik nog het volgende op.

Vraag 2

De grondslag van het verzoek om planschade is in dit stadium nog niet duidelijk, aangezien in het kader van het vooronderzoek door ondergetekende geen inzicht kon worden verkregen in de 'oude' bestemmingsregelingen.

Juist om deze gegevens boven water te krijgen is door de ambtelijke vertegenwoordiging van het gemeentebestuur gesuggereerd om een planschadeverzoek in te dienen.

Vraag 3

Op het perceel Middelweg 1 hebben bouwactiviteiten plaatsgevonden en zijn gebruikswijzigingen doorgevoerd welke op het eerste gezicht alleen middels wijziging van het planologische regime kunnen hebben plaatsgevonden.

Vraag 4

In de gegeven omstandigheden, waarin niet wordt beschikt over alle relevante informatie ten aanzien van



ADROMI GROEP • HENDRIK-IDO-AMBACHT • 078 - 684 55 55 • 078 - 684 55 59 • ALGEMEEN@ADROMI.NL • WWW.ADROMI.NL

ADROMI B.V.
K.M.K. NR. 130.524.59
TE ROTTERDAM
RABOBANK RIDDERKERK
K.M.K. NR. 38.58.48.033
REK. NR. 38.58.48.033

ADROMI
Detachering B.V.
K.M.K. NR. 130.524.59
TE ROTTERDAM
RABOBANK RIDDERKERK
K.M.K. NR. 38.58.48.033
REK. NR. 38.58.48.033

ADROMI
Management Consultancy B.V.
K.M.K. NR. 230.762.00
TE ROTTERDAM
RABOBANK RIDDERKERK
K.M.K. NR. 38.58.48.033
REK. NR. 38.58.48.033

ADROMI
Arbo & Veiligheid B.V.
K.M.K. NR. 243.257.28
TE ROTTERDAM
RABOBANK RIDDERKERK
K.M.K. NR. 38.58.48.033
REK. NR. 38.58.48.033

CKMZ B.V.
K.M.K. NR. 243.254.79
TE ROTTERDAM
ING BANK ZWIJNDRECHT
K.M.K. NR. 67.34.57.672
REK. NR. 67.34.57.672

de elkaar opvolgende planologische regimes, kan nog geen specificatie van het bedrag van de schade worden gegeven.

Vraag 5

In het planschadeverzoek wordt slechts gevraagd om vergoeding van vermogensnadeel (waardevermindering van de woning).

Vraag 6

De data waarop de verschillende planologische regimes elkaar hebben opgevolgd zijn nog niet bekend.

In afwachting van uw reactie verblijf ik.

Hoogachtend.

Adrom B.V.

mr. J. Wildschut

Projectleider Ruimtelijke Ordening

Aanvraagformulier schadevergoeding
ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

De in te vullen gegevens vallen onder de Wet bescherming persoonsgegevens. Verantwoordelijk voor de gegevens zijn B&W. De gegevens worden gebruikt voor de behandeling van uw verzoek om planschade hetgeen mede betekent dat de gegevens in handen zullen worden gesteld van een adviescommissie.

1. naam aanvrager: RICHTER RICHTER-VAN LEEUWEN
voorletters: A. G. K.
adres: MIDDELWEG 2
postcode: 2498 ZC
woonplaats: DEN HAAG
correspondentieadres: }
postcode: } IDEM
woonplaats: }
- naam gemachtigde: WILDSCHUT
voorletters: J.
adres: REE WEG 146
postcode: 3343 AP
woonplaats: H. L. AM BACHT

2. Grond waarop de aanvraag wordt gedaan: ~~W~~
- ☒ Artikel 49, onder a WRO (de bepalingen van een bestemmingsplan)
- ☒ Artikel 49, onder b WRO (vrijstelling als bedoeld in de artikelen 17 en 19 WRO)
- ☐ Artikel 49, onder c WRO (vrijstelling ingevolge artikel 40 of van een vergunning of andere beschikking ingevolge artikel 41 WRO)
- ☐ Artikel 49, onder d WRO (aanhouding van een beslissing omtrent verlening van een bouw- of een aanlegvergunning ingevolge artikel 50, lid 1 Woningwet, respectievelijk artikel 46, lid 2 WRO)
- ☐ Artikel 49, onder e WRO (aanwijzingen als bedoeld in artikel 37, tweede of vijfde lid WRO)
- ☐ Artikel 49, onder f WRO (een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 66, tweede lid WRO)
- ☒ ZIE TOELICHTING
3. Om welke reden vindt u dat het bepaalde van artikel 49 WRO van toepassing is?

* ZIE TOELICHTING

4. Wat is de aard en de omvang van de schade? Indien sprake is van waardevermindering van uw eigendom, dan wordt u gevraagd een specificatie van het bedrag van de schade te geven, bij voorkeur aan de hand van een taxatierapport dan wel op basis van andere gegevens en bescheiden.

* ZIE TOELICHTING

5. Bestaat de schade uit andere onderdelen dan waardevermindering, bijvoorbeeld inkomensschade, dan wordt u gevraagd hieronder een nadere onderbouwing te geven.

* ZIE TOELICHTING

6. Vanaf welke datum is c.q. wordt de schade geleden?

N.N.B.

7. Wilt u hieronder een beschrijving geven van de gronden met eventuele opstallen, waarvan u zakelijk gerechtigde bent of waarop u een voor beoordeling van de aanvraag van belang zijnd persoonlijk recht heeft.

DEN HAAG, SECTIE BH, NUMMER 1796

WOONHUIS, ERF, TUIN, BIJGEBOUWEN

8. Wat is de datum waarop u een zakelijk recht of een voor de beoordeling van de aanvraag van belang zijnd persoonlijk recht op de gronden met eventuele opstallen heeft verkregen?

1982

9. Eventuele toelichting op de planschade claim die niet aan de orde is gekomen bij voorgaande vragen.

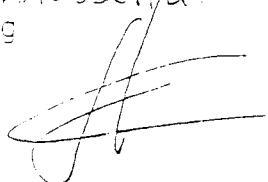
Aanvrager is bekend met het heffen van leges van 129 euro voor het in behandeling nemen van zijn aanvraag.

Plaats: H.L. AMBACHT

Datum: 7 FEB. 2005

Naam: J. WILDSCHUT

Handtekening



Aanvraagformulier schadevergoeding
ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

De in te vullen gegevens vallen onder de Wet bescherming persoonsgegevens. Verantwoordelijk voor de gegevens zijn B&W. De gegevens worden gebruikt voor de behandeling van uw verzoek om planschade hetgeen mede betekent dat de gegevens in handen zullen worden gesteld van een adviescommissie.

naam aanvrager: RICHTER
voorletters: A.
adres: MIDDELWEG 2
postcode: 2498ZC
woonplaats: DEN HAAG
correspondentieadres: }
postcode: } IDEM
woonplaats: }

naam gemachtigde: WILDSCHUT
voorletters: J.
adres: REEWEG 146
postcode: 3343AP
woonplaats: H. I. AMBACHT

- 2 Grond waarop de aanvraag wordt gedaan: *
- ☒ Artikel 49, onder a WRO (de bepalingen van een bestemmingsplan)
 - ☒ Artikel 49, onder b WRO (vrijstelling als bedoeld in de artikelen 17 en 19 WRO)
 - ☐ Artikel 49, onder c WRO (vrijstelling ingevolge artikel 40 of van een vergunning of andere beschikking ingevolge artikel 41 WRO)
 - ☐ Artikel 29, onder d WRO (aanhouding van een beslissing omtrent verlening van een bouw- of een aanlegvergunning ingevolge artikel 50, lid 1 Woningwet, respectievelijk artikel 46, lid 2 WRO)
 - ☐ Artikel 49, onder e WRO (aanwijzingen als bedoeld in artikel 37, tweede of vijfde lid WRO)
 - ☐ Artikel 49, onder f WRO (een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 66, tweede lid WRO)

* ZIE TOELICHTING

- 3 Om welke reden vindt u dat het bepaalde van artikel 49 WRO van toepassing is?

* ZIE TOELICHTING

- 4 Wat is de aard en de omvang van de schade? Indien sprake is van waardevermindering van uw eigendom, dan wordt u gevraagd een specificatie van het bedrag van de schade te geven, bij voorkeur aan de hand van een taxatierapport dan wel op basis van andere gegevens en bescheiden.

* ZIE TOELICHTING

- 5 Bestaat de schade uit andere onderdelen dan waardevermindering, bijvoorbeeld inkomensschade, dan wordt u gevraagd hieronder een nadere onderbouwing te geven.

* ZIE TOELICHTING

- 6 Vanaf welke datum is c.q. wordt de schade geleden?

N.N.B.

- 7 Wilt u hieronder een beschrijving geven van de gronden met eventuele opstallen, waarvan u zakelijk gerechtigde bent of waarop u een voor beoordeling van de aanvraag van belang zijnd persoonlijk recht heeft.

DEN HAAG, SECTIE BH, NUMMER 1796

WOONHUIS, ERF, TUIN, BIJGEBOUWEN

- 8 Wat is de datum waarop u een zakelijk recht of een voor de beoordeling van de aanvraag van belang zijnd persoonlijk recht op de gronden met eventuele opstallen heeft verkregen?

1982

- 9 Eventuele toelichting op de planschade claim die niet aan de orde is gekomen bij voorgaande vragen.

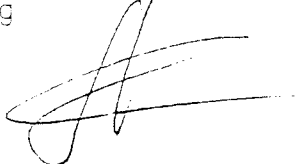
Aanvrager is bekend met het heffen van leges van 129 euro voor het in behandeling nemen van zijn aanvraag

Plaats: H. I. AMBACHT

Datum: 7 FEB. 2005

Naam: J. WILDSCHUT

Handtekening





ADROMI GROEP

Gemeente Delft	
nr. 503051	afd. RO
ovb/jay van	kopie.
14 FEB 2005	
afd. RO	par. (14) kopie:
afd.	par. () kopie:
eindparaaf:	dd.

Aan de raad van de gemeente Delft
T.a.v. M. van Arendonk
Postbus 78
2600 ME Delft

Tevens per fax verstuurd: (015) 213 52 26 (4 pagina's)

Onderwerp: het verzoek van de heer en mevrouw Richter van 17 januari jl. om vergoeding als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening
Betreft: Middelweg 2, Den Haag Leidschenveen-Ypenburgh
Uw kenmerk: 541480
Uw brief van: 2 februari 2005
Ons kenmerk: wil\R200454\0503
Bijlagen: 1

Hendrik-Ido-Ambacht, 11 februari 2004

Geachte heer, mevrouw Van Arendonk,

Naar aanleiding van uw verzoek treft u bijgaand het ingevulde aanvraagformulier planschade aan. Ten aanzien van dit formulier merk ik nog het volgende op.

Vraag 2

De grondslag van het verzoek om planschade is in dit stadium nog niet duidelijk, aangezien in het kader van het vooronderzoek door ondergetekende geen inzicht kon worden verkregen in de 'oude' bestemmingsregelingen.

Juist om deze gegevens boven water te krijgen is door de ambtelijke vertegenwoordiging van het gemeentebestuur gesuggereerd om een planschadeverzoek in te dienen.

Vraag 3

Op het perceel Middelweg 1 hebben bouwactiviteiten plaatsgevonden en zijn gebruikswijzigingen doorgevoerd welke op het eerste gezicht alleen middels wijziging van het planologische regime kunnen hebben plaatsgevonden.

Vraag 4

In de gegeven omstandigheden, waarin niet wordt beschikt over alle relevante informatie ten aanzien van

LEIDEN 40 0543 AD HENDRIK IDO AMBACHT • T 078 - 684 55 55 • F 078 - 684 55 59 • E ALGEMEEN@ADROMI.NL • INTERNET WWW.ADROMI.NL



ADROMI B.V.
K.V.K. NR. 230.425.46
TE ROTTERDAM
RABOBANK RIDDERKERK
REK. NR. 38.54.77.481
BTW NR. 8050.93.286.B.01

ADROMI
Detachering B.V.
K.V.K. NR. 390.524.59
TE ROTTERDAM
RABOBANK RIDDERKERK
REK. NR. 38.58.48.633
BTW NR. 0089.36.328.B.01

ADROMI
Management Consultancy B.V.
K.V.K. NR. 230.762.90
TE ROTTERDAM
RABOBANK RIDDERKERK
REK. NR. 38.58.16.383
BTW NR. 8029.87.278.B.01

ADROMI
Arbo & Veiligheid B.V.
K.V.K. NR. 243.257.28
TE ROTTERDAM
RABOBANK RIDDERKERK
REK. NR. 38.58.06.353
BTW NR. 8101.21.311.B.01

CKMZ B.V.
K.V.K. NR. 243.254.79
TE ROTTERDAM
ING BANK ZWIJNDRECHT
REK. NR. 67.34.57.672
BTW NR. 8101.22.716.B.01

de elkaar opvolgende planologische regimes, kan nog geen specificatie van het bedrag van de schade worden gegeven.

Vraag 5

In het planschadeverzoek wordt slechts gevraagd om vergoeding van vermogensnadeel (waardevermindering van de woning).

Vraag 6

De data waarop de verschillende planologische regimes elkaar hebben opgevolgd zijn nog niet bekend.

In afwachting van uw reactie verblijf ik,

Hoogachtend,

Adromi B.V.

mr. J. Wildschut

Projectleider Ruimtelijke Ordening

Bijlage II: reacties op het concept-advies



Retouradres : Wijk- en Stadszaken, Postbus 340, 2600 AH Delft

Oranjewoud B.V.
t.a.v. mevrouw A. Hoogeveen-Terlouw
Postbus 8590
3009 AN Rotterdam

BU 662 Vastgoedadvies
G. Breukink (A)/arch. (C)
G. Breukink (A), R. Teunissen,
M. de Bort F&C
TM:
CC: A. Hoogeveen
Projectnummer:

11 AUG. 2005

15y ddo

Datum:
04-08-2005
Oms kenmerk
609867
Uw brief van
01-08-05
Uw kenmerk

Onderwerp
Concept-planschadeadvies Middelweg 2

Bijlage

Geachte mevrouw Hoogeveen-Terlouw,

Op 1 augustus 2005 heeft de gemeente Delft het concept-advies planschadebeoordeling Middelweg 2 te Delft van u ontvangen. Naar aanleiding van het advies zijn er nog enkele opmerkingen.

- Bladzijde 2, paragraaf 5:
"Vervolgens zijn op 11 februari 2005 een aanvraagformulier schadevergoeding ex artikel 49 WRO en een schriftelijke toelichting ontvangen"
11 februari dient vervangen te worden door 14 februari.
- Bladzijde 2/3, paragraaf 5:
Omdat later in de planologische vergelijking hierop wordt teruggegrepen is het wellicht een mogelijkheid om de klachten van de familie Richter aan te vullen met de onderdelen: "natriumverlichting van de kassen, vlaggenmasten, verkeer, ruimer gebruik als restaurant/school, evenementen en congrescentrum en de bouw van 2 bedrijfswoningen.
- Bladzijde 3, paragraaf 6:
"..is kadastraal bekend gemeente 's-Gravenhage, sectie BH BH, nummer 1796 ..."
Bij de sectie dient naar ik aanneem de dubbele BH verwijderd te worden.
- Bladzijde 3, paragraaf 7:
"Ten oosten van de rijksweg A13 en ten zuiden van Rijswijk is het buitengebied, ten noordoosten van de bebouwde kom van Delft gelegen."
In Delft ligt ten zuiden een gebied dat het Buitengebied genoemd wordt. Dit zou verwarring kunnen geven.
- Bladzijde 6, na paragraaf 9:
Er wordt niet aangegeven dat op 6 september 1956 een vergunning is verleend door Burgemeester en wethouders voor de realisatie van een tuindersloods aan de Middelweg voor de Gemeentelijke Sociale Werkvoorziening. Wellicht is dit van belang voor de voorzienbaarheid. De kwekerij is zodoende niet middels een planologische wijziging in 2000 onherroepelijk geworden, maar reeds (in beperktere vorm) in 1956.

▪ Bladzijde 7, paragraaf 10:
"Bestemmingsplan "Delft-Oost" ...nadat het bij besluit van Gedeputeerde Staten van 3 juni 1997 goedgekeurd is..."
Per abuis is bij het verstrekken van de stukken aan Oranjewoud een verkeerde datum van goedkeuring vermeld. Dit dient 11 juni 1997 te zijn.

"Ingevolge dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd voor "Hoveniersbedrijf"..."

"Hoveniersbedrijf" dient vervangen te worden door "Kwekerij".

"Ingevolge artikel 14 zijn de gronden met de bestemming "Hoveniersbedrijf", bestemd voor een kassenbedrijf..."

"Hoveniersbedrijf" dient vervangen te worden door "Kwekerij".

▪ Bladzijde 9 e.v., paragraaf 11:
"Deze bebouwing was echter beperkt tot bij een park behorende bebouwing, inclusief dienstenwoningen..."
Graag toevoegen dat ook een theeschenkerij en een jeugdhuis toegestaan waren.

"Niettemin zal deze bebouwing niet zijdelings maar direct tegenover de zijgevel".

Graag toevoegen dat het hier gaat om de bebouwing in het oude planologische regime.

"Echter gelet op de realisatie van de VINEX-wijk Ypenburg..."
Er wordt afgevraagd of de realisatie van de bouwwerken aan de Middelweg 1 wel in samenhang met de realisatie van de VINEX-wijk mag worden bekeken. Dienen deze niet apart beoordeeld te worden.

▪ In paragraaf 11 worden een aantal factoren genoemd die leiden tot een planologische verslechtering:

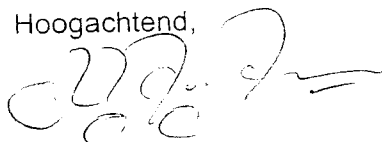
- meer vrachtbewegingen/ verkeershinder
- assimilatielicht
- meer stankoverlast
- toename van bouwmogelijkheden.

In de paragraaf blijven deze een beetje hangen als nadelige wijzigingen, zelfs in vergelijking met de oude situatie. In de conclusie wordt echter gesteld dat deze nadelen afvallen ten opzichte van de verbeterde privacy.

Verzocht wordt deze link in de gehele paragraaf 11 duidelijker te maken.

Ik hoop dat u bovenstaande opmerkingen kunt verwerken. Voor verdere vragen kunt u contact opnemen met Nynke Grootveld, telefoonnummer 015-260 2112.

Hoogachtend,



M. van Arendonk
jurist vakteam Ruimtelijke Ordening

Hoogeveen-Terlouw Astrid, A.E.

Van: Joel Wildschut [jwildschut@adromi.nl]

Verzonden: maandag 8 augustus 2005 13:18

Aan: A E Hoogeveen-Terlouw Astrid

CC: Richter

Onderwerp: reactie op concept advies planschadeverzoek de heer en mevrouw Richter, Middelweg 2 Den Haag

Uw e-mail van: 1 augustus 2005
Uw kenmerk: 154880
Ons kenmerk: wil\R200454\0505

Geachte mevrouw Hoogeveen-Terlouw,

Naar aanleiding van uw verzoek om te reageren op het concept advies aan de gemeenteraad van Delft in relatie tot het planschadeverzoek van de heer en mevrouw Richter bericht ik u als volgt.

Bestemmingsplan “Sport- en recreatieterrein Nootdorpse Plassen”

Op grond van het bestemmingsplan “Sport- en recreatieterrein Nootdorpse Plassen” mochten er binnen de bestemming voor ‘park’ bouwwerken worden opgericht “welke dienstbaar zijn aan de aan de grond gegeven bestemming, zoals een jeugdhuis, theeschenkerij e.d.”. Verder was de bouw van dienstwoningen toegestaan.

Zoals ook al is aangestipt tijdens het locatiebezoek houdt dit in dat niet zonder meer kan worden aangenomen dat er meerdere jeugdhuisen, theeschenkerijen, dienstwoningen, dierenverblijven en stalling-/opslaggebouwtjes en dergelijke zouden worden opgericht. In de bestemmingsplanvoorschriften is immers duidelijk sprake van ‘jeugdhuis, theeschenkerij e.d.’ in *enkelvoud*.

In het andere geval zou immers ook al snel een situatie ontstaan waarbij de bebouwing niet langer dienstbaar zou zijn aan de bestemming voor park. De beperkte omvang (in m²) van de parkbestemming zou immers slechts een beperkt oppervlak aan bebouwing hebben kunnen rechtvaardigen.

Feitelijk is er aan de parkbestemming ook een invulling gegeven waarbij verspreide bebouwing is gerealiseerd met steeds verschillende functies. Er is dus geen sprake geweest van een situatie waarbij meerdere gebouwen met dezelfde functie zijn toegestaan. Dit vormt een aanwijzing dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delft waarschijnlijk eenzelfde uitleg aan het bestemmingsplan heeft gegeven als dat hier beschreven is.

De theeschenkerij was gelegen op ongeveer 500 meter afstand van de woning van dhr. en mw. Richter. Dit was 'Het Rieten Dak' aan de Middelweg 3. Er was een congrescentrum op ongeveer 400 meter afstand, namelijk 'De Hertenhorst' aan de Middelweg 11. Ten slotte waren er twee bedrijfswoningen aan de Middelweg 5 en 7. Deze woningen waren op ongeveer 500 meter afstand van de woning van de familie Richter gelegen. (Inmiddels zijn beide woningen door de gemeente Delft verkocht aan particulieren).

Voor wat betreft de hoofdbebouwing van de Middelhove zelf was feitelijk sprake van een kleine kas voor de teelt van biologische groente. De bebouwing was kleinschalig en ook de geringe verspreiding van de bebouwing zorgde ervoor dat het geheel dienstbaar bleef aan de parkbestemming.

Gezien het beperkte parkoppervlak zou het verder niet voor de hand hebben gelegen dat er nog meer dienstwoningen zouden worden gerealiseerd. Uit de aard van het begrip 'dienstwoning' volgt dat deze noodzakelijk moet zijn met het oog op de gelegde bestemming. Het zou daarbij dus eveneens in de lijn der verwachting hebben gelegen dat dienstwoningen zouden zijn gerealiseerd op een locatie waar toezicht op het park noodzakelijk zou zijn. Een dienstwoning zou daarmee dus juist niet tegenover de woning van de familie Richter zijn gesitueerd, maar elders in de parkbestemming, waar parktoezicht in de vorm van een dienstwoning meer noodzakelijk zou zijn geweest (eveneens conform de feitelijke situatie).

Gezien de bestemming voor 'park' is het daarbij ook onrealistisch om aan te nemen dat parkbebouwing met een bouwhoogte van 15 meter nog dienstbaar zou kunnen zijn aan de parkbestemming of dat alle mogelijke bouwwerken geconcentreerd zou kunnen worden gerealiseerd, direct tegenover de woning van de familie Richter, om zo een muur aan bebouwing te vormen over een breedte van 60 meter langs de Middelweg. Het lag juist in de lijn der verwachting dat de bebouwing verspreid over de bestemming voor 'park' zou worden opgericht.

Dit geldt eveneens voor de wijze waarop in het concept advies verder inkleding wordt gegeven aan de bestemming voor 'park'. U dicht de parkbestemming en de daarin toegelaten functies immers een bovenregionale betekenis toe met een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking, alsof sprake zou zijn van een uitgestrekt recreatiegebied. Gezien de bestemming voor 'park' is evenwel sprake geweest van een (bestemming voor een) in de eerste plaats stedelijke functie. Een park is uit de aard der zaak bedoeld voor extensieve dagrecreatie met een lokaal karakter, dus de parkbestemming was bedoeld voor diegenen die in de directe nabijheid van het park woonachtig waren. Voor parkeeroverlast en dergelijke behoeft ten aanzien van een parkbestemming als de onderhavige dus niet te worden gevreesd.

Bestemmingsplan "Delft-Oost, noordelijk gedeelte"

In uw advies wordt aangegeven dat ten behoeve van de bestemming voor 'hoveniersbedrijf' een bouwhoogte van 3,45 meter zou gelden. De vermelde hoogte betreft hier echter niet de nokhoogte, maar de gevel- of goothoogte. Al met al zijn in deze bestemming aanzienlijke bouwhoogten realiseerbaar, tot wel 33,45 meter hoogte, rekening houdend met de afmetingen van het bouwvlak.

Vergelijking

In uw vergelijking gaat u ervan uit dat de eerdere parkbestemming wat betreft intensiteit vergelijkbaar zou zijn met de huidige bestemming voor hoveniersbedrijf en kwekerij. Dit is onjuist. Op grond van de parkbestemming behoefde immers niet te worden verwacht dat sprake zou zijn geweest van activiteiten na zonsondergang (mede gezien de betreffende bepalingen uit de APV). En aangezien er al met al binnen een parkbestemming geen rekening hoeft te worden met activiteiten na zonsondergang, hoeft er voor wat betreft een parkbestemming ook geen rekening te worden gehouden met het ontstaan van de daaraan gerelateerde hinder, zoals lichthinder als gevolg van de koplampen van auto's.

De eventueel gevestigde functies, zoals de theeschenkerij, zouden vallen onder het Besluit horeca-sport- en recreatieinrichtingen milieubeheer. Combiwerk daarentegen is een vergunningplichtige inrichting op basis van de Wet milieubeheer. Gezien de aard van de activiteiten valt Combiwerk immers niet onder enige AMvB; er is dus sprake van een veel zwaardere categorie van inrichting. Een theeschenkerij of een jeugdhuis bijvoorbeeld worden op basis van de standaard bedrijvenlijst van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (*Bedrijven en Milieuzonering* 1999) ingedeeld in categorie 2. Een bedrijf als Combiwerk daarentegen is een categorie 3 of 4 inrichting.

In relatie tot de binnen de bestemming voor park toegelaten functies zou hoogstens in beperkte mate *licht* vrachtverkeer te verwachten zijn geweest ten behoeve van de bevoorrading en dergelijke. In de huidige situatie is evenwel sprake van dagelijks af- en aanrijden van zwaar vrachtverkeer. De bestemming voor hoveniersbedrijf en kwekerij heeft verder meegebracht dat rekening dient te worden gehouden met een veel hogere bezettingsgraad dan waarvan kon worden uitgegaan bij de bestemming voor park. Dit vertaalt zich in een toename van het woon- werkverkeer en het verkeer van de bedrijfswagens van de plantsoenendienst.

Ook heeft er in een bestemming voor 'park' geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van kassen, met bijbehorende stookinstallaties, kweektunnels, stankhinder, assimilatieverlichting en dergelijke.

Feitelijk gezien is sprake van een gemeentelijke kwekerij annex plantsoenendienst annex hoveniersbedrijf annex een sociaal-educatieve instelling. Het personeelsbestand is hoog; thans is er sprake van een kassenareaal van minstens 1,8 hectare met bijbehorende grote stookinstallatie. De geteelde producten vereisen een continue aanvoer van potgrond met grote, zware en rumoerige vrachtwagens met bijbehorende overlast bij laden en lossen. De afvoer van gereed product geschiedt met vrachtauto's van twintig meter lengte en vier meter hoogte. U zult moeten inzien dat het dagelijks te verwachten verkeer van en naar een theeschenkerij of een andere parkgerelateerde functie een geheel ander karakter en een veel lagere intensiteit heeft.

Kortom de huidige bebouwing en bedrijfsvoering van de Middelhove –die het gevolg zijn van het nieuwe planologische regime– hebben een omvang en intensiteit die zich zodanig opdringt dat er geen sprake meer is van een functie die nog op enige wijze dienstbaar kan worden geacht aan een parkbestemming.

In deze context is geheel onbegrijpelijk dat u de toename van de bebouwingsmogelijkheden meent te kunnen compenseren onder verwijzing naar de Vinex-ontwikkeling aan de overzijde van de Middelweg. De woning Middelweg 2 grenst aan 2 zijden aan de Vinex-wijk.

Aan een zijde grenst de woning aan de parkbestemming. Als gevolg van de onderhavige bestemmingswijziging wordt de woning thans aan 3 zijden door bebouwing omsloten. Allerm minst een te verwaarlozen ontwikkeling dus, zeker indien men bedenkt dat het voor wat betreft de Vinex-ontwikkeling slechts een woonbestemming betreft en geen bedrijfsmatige ontwikkeling. Tijdens de hoorzitting is ook uitvoerig toegelicht dat het parkachtige karakter als gevolg van de onderhavige ontwikkeling geheel verloren is gegaan.

Conclusie

Conclusie zou al met al moeten zijn dat met de huidige bestemming bebouwing is toegelaten welke wat betreft karakter en wat betreft omvang niet langer als parkachtig kan worden gekwalificeerd. Verder is op grond van de huidige bestemmingsregeling een aanzienlijke intensivering van het gebruik toegelaten, als uitvloeisel waarvan eveneens de bezettingsgraad van de bebouwing aanzienlijk is vergroot.

Het betreft hier ontwikkelingen welke hebben plaatsgevonden langs een volle zijde van het perceel en de woning Middelweg 2. Al met al kan dus ook niet gesproken worden van een ontwikkeling van ondergeschikte of verwaarloosbare aard. De aantrekkelijke ligging van de woning aan de rand van

een park is door de huidige bestemmingsregeling teniet gedaan. De bestemmingswijziging welke de vestiging van Combiwerk heeft mogelijk gemaakt, heeft een aanzienlijke negatieve invloed gehad op de aantrekkelijkheid van de locatie en de waarde van de woning van de familie Richter.

U zou hiermee rekening moeten houden in uw definitieve advies.

Met vriendelijke groet,
Adromi b.v.

mr. J. Wildschut.

This message contains information that may be privileged or confidential and is the property of the Adromi Group. It is only intended for the person to whom it is addressed. If you are not the intended recipient, you are not authorized to read, print, retain, copy disseminate, distribute, or use this message or any part thereof. If you receive this message in error, please notify the sender immediately and delete all copies of this message.