

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

Postadres:  
Postbus 78  
2600 ME Delft  
E-mail: [kamer1@delft.nl](mailto:kamer1@delft.nl)

**Behandeld door**  
mw. mr. C. van der Post-Johannes  
Telefoon 015 2197252

Retouradres: Postbus 78, 2600 ME Delft

De Gemeenteraad  
Sector Duurzaamheid  
De heer P. Boone

Datum  
18-12-2001  
Ons kenmerk  
I00015  
Uw brief van

Onderwerp  
**Advies bezwaarschrift D.H. Poelman**

Uw kenmerk

Bijlagen  
1

Geachte heer,

Bijgaand ontvangt u het advies van Kamer I in bovenvermelde zaak.

Kopieën van het advies zijn per gelijke post verzonden aan betreffende  
reclamant.

**Een kopie van het besluit dat u gaat nemen zie ik graag tegemoet.**

Hoogachtend,  
De Commissie voor de beroep- en bezwaarschriften, kamer I,



Secretaris.

## Aan de gemeenteraad

# Advies van de Commissie voor de beroep- en bezwaarschriften (Kamer I)

Besluit van: de gemeenteraad  
Datum: 23 december 1999  
Inhoud : weigering schadevergoeding op grond van artikel 49 WRO (planschade)

Bezwaarschrift van: de heer D.H. Poelman  
gedateerd: 11 februari 2000  
ontvangen: 9 maart 2000

Wettelijke basis: Artikel 7:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb), de Woningwet (WW) en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO).

---

Delft, 17 december 2001

Op uw verzoek brengt de Commissie voor de beroep- en bezwaarschriften, Kamer I, (hierna aangeduid met de Commissie) advies uit over een bij uw college ingediende bezwaarschrift.

### De loop van de procedure.

Op 19 februari 1999 hebben de heer D.H. Poelman en mevrouw C.M.C. Poelman-Spiegels een verzoek ingediend tot het vergoeden van schade, die zij lijden als gevolg van het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 WRO voor de bouw van woningen en appartementen op het terrein van de voormalige MAVO Vrijenban aan de Sint Jorisweg 3 (bijlage 1). De heer en mevrouw Poelman (hierna: reclamanten) hebben dit verzoek mondeling toegelicht op de hoorzitting van 24 september 1999, onder leiding van de heer Grashoff (bijlage 2).

Bij besluit van 23 december 1999 is het verzoek van reclamanten afgewezen (bijlage 3). Hiertegen hebben reclamanten bij brief van 11 februari 2000 een bezwaarschrift ingediend (bijlage 4). Het bezwaarschrift is ter advisering in handen gesteld van de Commissie.

Wegens het uitblijven van een besluit op het bezwaarschrift hebben reclamanten bij brief van 3 januari 2001 beroep ingesteld bij de arrondissementsrechtbank Den Haag (bijlage 5).

Op 29 maart 2001 heeft de arrondissementsrechtbank het beroep van reclamanten gegrond verklaard. Bij de rechtbank is namens de raad aangegeven dat geen deskundigenadvies is ingewonnen met betrekking tot de schade. Dit zou alsnog worden ingewonnen, waarna het besluit van 23 december zou worden herroepen (bijlage 6).

Op 11 juni 2001 heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna:SAOZ) advies uitgebracht met betrekking tot bovengenoemd verzoek om schadevergoeding van reclamanten (bijlage 7).

Op 17 september 2001 is namens de gemeenteraad een verweerschrift ingediend (bijlage 8).

De Commissie beschikt tevens over de relevante artikelen uit de WRO (bijlage 9).

De overige op de zaak betrekking hebbende stukken zijn neergelegd in bijlage 10.

Reclamanten zijn op 15 oktober 2001 in de gelegenheid gesteld het bezwaarschrift mondeling toe te lichten. Van deze gelegenheid heeft de heer Poelman gebruik gemaakt. Een verslag van de hoorzitting is aan dit advies gehecht. Tijdens de zitting heeft de Commissie verzocht om aanvullende gegevens (tekening van de maximale bebouwingsmogelijkheid onder het bestaande bestemmingsplan). Deze tekening is op 1 november ontvangen en voorgelegd aan reclamanten. Zij hebben hierop niet gereageerd.

#### Ontvankelijkheid

Het besluit van de gemeenteraad van 23 december is een besluit als bedoeld in artikel 1:3 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht. Het besluit is bekendgemaakt op 25 januari 2000. Het bezwaarschrift is gedateerd 11 februari 2000 en is ontvangen op 9 maart 2000. De late datum van ontvangst heeft te maken met verkeerde adressering, waarna het bezwaarschrift is doorgezonden. Reclamanten zijn ontvankelijk in hun bezwaren.

#### Beoordeling van het bezwaarschrift

Het bezwaarschrift richt zich tegen het besluit van de gemeenteraad waarbij is geweigerd planschade te vergoeden aan reclamanten.

Van toepassing is artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling houdt – voor zover in casu van belang – het volgende in.

Voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van onder meer een besluit omtrent vrijstelling, als bedoeld in de artikelen 17, 18, 18a of 19, 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 verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.

Reclamanten hebben gesteld schade te ondervinden als gevolg van de bouw van de twee onder een kapwoningen gelegen aan het Stil Gezicht 1 t/m 11 en het appartementencomplex aan de Sint Jorisweg 2 t/m 46, die achter hun woning zijn gerealiseerd. Op 8 augustus 1994 hebben de heer en mevrouw Poelman de woning aan de Rubberplantage 10 gekocht. Deze woning van het type twee onder een kap bestaat uit drie bouwlagen zonder kap. Ten westen, noordwesten en zuidoosten wordt de woning begrensd door vergelijkbare woningen. Ten oosten van de woning kijkt men uit op een school. Tot ± 1998 hadden reclamanten vanuit de tuin zicht op een blinde muur van het gymnastieklokaal dat bij de MAVO-school behoorde (Vrijenban). Na die tijd is ten noordoosten van de woning een zestal twee onder een kap woningen gerealiseerd met een totale hoogte van 6,55 meter. Achter deze woningen is een appartementencomplex gerealiseerd bestaande uit 5 bouwlagen met een totale hoogte van 13,56 meter.

De Commissie stelt allereerst vast dat de door reclamanten gewraakte bouw is tot stand gekomen door middel van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO. Artikel 49 WRO aanhef en sub b is van toepassing.

Vervolgens is voor de beoordeling of er sprake is van schade als gevolg van gewijzigde planologische regimes van belang vast te stellen wat de mogelijkheden zijn die het (oude) vigerende bestemmingsplan biedt en wat onder verlening van vrijstelling is gerealiseerd. Niet

de feitelijke situatie is van belang, maar de bouw- en gebruiksmogelijkheden die de achtereenvolgende planologische regimes bieden.

#### *Vigerend bestemmingsplan*

Het bouwplan met betrekking tot de bouw van de twee onder een kapwoningen en het appartementencomplex paste niet binnen de bestemming die het ter plaatse vigerende bestemmingsplan "Indische Buurt" aan de gronden had gegeven. Ter plaatse van de woning van reclamanten en de westelijke helft van het achterpad geldt de bestemming "Bedrijfsdoeleinden". Ter plaatse van de nieuwe woonbebouwing en de oostelijke helft van het achterpad geldt de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden", met de aanduiding H=10, 60%, en 2,20. Dit houdt in dat de gronden bestemd zijn voor gebouwen voor sociale, culturele, medische, educatieve en religieuze doeleinden, alsmede voor de bij de gebouwen behorende bijgebouwen en wandel- en fietsroutes. De bouwhoogte van de toegestane gebouwen is maximaal 10 meter, het terrein mag voor maximaal 60 % bebouwd worden en de grensbouwhoogte bedraagt maximaal 2,2 meter.

Verder mogen burgemeester en wethouders volgens het bestemmingsplan vrijstelling verlenen van de voorschriften van het plan voor het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut en van de in het plan gestelde maximum bouwhoogten, voor zover deze niet de bouwhoogte in de erfafscheiding of perceelsgrens betreffen tot ten hoogste 15 % met een maximum van 1 meter hogere bouwhoogte indien blijkt dat de bouwhoogte bepaling een onredelijke beperking inhoudt voor het verwezenlijken van een in stedenbouwkundig opzicht gunstiger bebouwing.

Bovendien bestaat de bevoegdheid de begrenzingen tussen de verschillende bestemmingen tot maximaal 1 meter in enige richting te verleggen indien dit voor een goede realisatie van het plan noodzakelijk blijkt ten gevolge van uitmetingen in het terrein of ten gevolge van onvoorziene wijzigingen in het beloop van rioleringen, kabels, leidingen en duikers.

#### *Gerealiseerde bebouwing*

De gerealiseerde bebouwing aan het Stil Gezicht en de Sint Jorisweg betreft een zestal "twee onder een kap" woningen met een bouwhoogte van circa 6.55 m en een appartementencomplex bestaande uit 5 bouwlagen met een totale hoogte van circa 13.56 m. De twee onder een kap-woningen bevinden zich op een afstand van 11, respectievelijk 21 meter ten noordoosten van de woning van reclamanten en het appartementencomplex op een afstand van circa 48 respectievelijk 58 meter ten noordoosten van het perceel van reclamanten.

Zoals de Commissie hierboven reeds heeft geconstateerd maken de voorschriften van het bestemmingsplan "Indische Buurt" op een afstand van enkele meters van de perceelsgrens van reclamanten bebouwing mogelijk met een bouwhoogte van maximaal 11 meter en een kaphoogte van maximaal 16 meter. De geldende bestemming Maatschappelijke Doeleinden (MD) houdt volgens artikel 9 van het plan in: gebouwen voor sociale, culturele, medische, educatieve en religieuze doeleinden.

Het geldende bestemmingsplan liet op de plek van de bebouwing echter niet de bestemming van wonen toe. In het onderhavige geval stond er een gymnastieklokaal grenzend aan de tuin van reclamanten.

De Commissie stelt vast dat de bouwhoogte van bouwwerken vallend onder het vigerende bestemmingsplan als bouwhoogte hoger is dan die van de inmiddels gerealiseerde bouwwerken.

De mogelijkheden van het bestemmingsplan zijn dermate ruim, dat de Commissie de wijziging van de bestemming geen verslechtering acht. Op die plek had immers ook een buurtcentrum dat tot laat in de nacht geopend is, of een opvangcentrum voor drugsverslaafden gerealiseerd kunnen worden.

De Commissie is, gezien het bovenstaande, van oordeel dat niet gesproken kan worden van een verslechtering van planologische regimes.

### *Overwegingen ten aanzien van de bezwaren*

- \* Reclamanten hebben aangevoerd dat de bouwplannen (appartementencomplex en 6 twee onder een kap woningen) in strijd zijn met de geldende bestemming, de maximale bouwhoogte en het maximaal toegestane bebouwingspercentage.

De Commissie kan zich met dit standpunt niet verenigen. Het bebouwingspercentage dat wordt ingenomen door de gewraakte bebouwing bedraagt qua oppervlakte immers niet (veel) meer dan de vroegere bebouwing. De hoogte blijft binnen de maximale hoogte die het bestemmingsplan noemt.

De bebouwing is qua bestemming weliswaar in strijd met het geldende bestemmingsplan, doch daarvan is vrijstelling verleend.

- \* Reclamanten hebben gesteld dat de gemeente voor de verleende vrijstelling en de afgifte van de vergunningen onjuiste gronden heeft aangevoerd, t.w. een krappe woningmarkt. Van een krappe woningmarkt is geen sprake; de woningen zijn niet direct verkocht en ook het eerdere bouwplan op die plaats is wegens gebrek aan belangstelling niet uitgevoerd. Reclamanten zien niet in waarom de gemeente niet de daartoe geëigende procedure tot wijziging van het bestemmingsplan heeft doorlopen.

De Commissie merkt in dit verband op dat de vrijstelling, die is verleend voor de realisering van de twee onder een kap woningen en het appartementencomplex in deze procedure niet aan de orde is. Het gaat hier slechts om het verzoek om planschadevergoeding, aangezien de vrijstelling reeds definitief is.

- \* Reclamanten hebben verder aangevoerd dat het bouwbedrijf (Weba) heeft laten weten dat oorspronkelijk garages gepland waren op de plek waar nu de woningen staan. De gemeente wilde echter slechts medewerking verlenen indien daar woningen werden gebouwd. De gemeente heeft bovendien gesteld dat de gebouwen die bij de MAVO-school behoorden, niet meer bruikbaar zouden zijn. Dit is echter onjuist; er is grote behoefte aan onder meer het gymnastieklokaal.

De Commissie merkt op dat ook dit bezwaar gericht is tegen het verlenen van vrijstelling; zij kan daarop dan ook niet ingaan.

- \* Reclamanten hebben aangegeven dat zij geen bezwaar gemaakt hebben tegen de (tweede)artikel 19-procedure omdat bij de eerste procedure reeds overgegaan is tot sloop van het schoolcomplex en tot het rooien van de daar aanwezige bomen. Deze situatie kon niet meer worden teruggedraaid.

De Commissie merkt op dat in het raadsbesluit wordt overwogen dat reclamanten hebben nagelaten om in het kader van de (tweede) artikel 19 procedure zienswijzen of bedenkingen in te dienen. Voor de behandeling van het verzoek om schadevergoeding doet dit echter niet terzake. De opmerking van de gemeente dat reclamanten hebben verzuimd om bezwaar te maken tegen de vrijstelling, doet vermoeden dat dit hen zou worden aangerekend in het kader van het verzoek om schadevergoeding. In verweer is dat namens uw raad erkend. Dit bezwaar is derhalve gegrond.

- \* Verder hebben reclamanten gesteld dat het absoluut niet voorzienbaar was dat de school gesloopt zou worden en op die plaats een appartementencomplex en woningen gebouwd zou worden. Gelet op de structuur van de omgeving lag een wijziging van deze omvang niet in de lijn der verwachtingen.

De Commissie merkt daaromtrent op dat de voorzienbaarheid slechts een rol speelt indien er sprake is van schade als gevolg van wijziging (verslechtering) van

planologische regimes. Hiervoor is reeds geconstateerd dat dit niet het geval is, zodat de vraag over de voorzienbaarheid niet beantwoord behoeft te worden.

- \* Er is volgens reclamanten sprake van waardevermindering van hun woning. De opzet van de nieuwbouw wijkt aanzienlijk af van de bestaande bebouwing. De bestaande woningen zijn ruimer van opzet dan de nieuwe bebouwing. Vanwege de hoge bebouwingsdichtheid is de woning van reclamanten in waarde gedaald. De schade die hieruit voortvloeit behoort redelijkerwijs niet ten laste van reclamanten te blijven. Ook de gemeente erkent de waardedaling in haar WOZ-beschikking (van f443.000,-- naar f420.000,--).

De Commissie overweegt dat ook namens de raad ter zitting niet is weersproken dat waardevermindering is opgetreden. Echter om een beroep te kunnen doen op schadevergoeding ex. artikel 49 van de WRO, dient vast te staan dat die schade is veroorzaakt door opeenvolgende planologische regimes. In het bovenstaande heeft de Commissie reeds vastgesteld dat dit niet het geval is. Het feit dat de gewraakte bouw een waardevermindering van de woning van reclamanten tot gevolg kan hebben kan echter geen grond zijn om schadevergoeding ex. artikel 49 WRO toe te kennen.

- \* Tenslotte hebben reclamanten aangevoerd dat de weigering van de gemeente om schade te vergoeden elke motivering ontbeert. Dit is opmerkelijk, omdat de gemeente door middel van de WOZ-beschikking wel heeft erkend dat sprake is van een waardedaling.

De Commissie merkt op dat in het raadsbesluit het verzoek gemotiveerd is afgewezen. Deze afwijzing steunde echter niet op een deskundigenrapport. De gemeente heeft besloten alsnog advies in te winnen bij de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) in de bezwarenfase. Wegens het ontbreken van een (deskundigen)advies meent de gemeente dat het besluit formeel niet zorgvuldig tot stand is gekomen.

De Commissie acht dit bezwaar van reclamanten derhalve gegrond.

De rapportage van SAOZ is op 11 juni 2001 ontvangen. De conclusie van het rapport is –in het kort- dat de planologische maatregel niet heeft geleid tot een nadeliger positie die ertoe zou moeten leiden dat er op de voet van artikel 49 WRO reden voor schadevergoeding is. De motivering van SAOZ sluit aan bij die van de raad in het primaire besluit. De Commissie stelt vast dat, hoewel de gebrekkigheid van het besluit in de bezwarenfase is hersteld, dit materieel niet heeft geleid tot een ander inzicht bij de gemeente.

#### *Advies*

Gelet op het bovenstaande adviseert de Commissie u om

- het bezwaar gegrond te verklaren voor zover het de motivering in het primaire besluit betreft;
- het besluit te herroepen en in heroverweging te herstellen in die zin dat aan het besluit het advies van de SAOZ ten grondslag ligt; en
- de zinsnede in het besluit waarin is opgenomen dat reclamanten geen bedenkingen hebben ingediend tegen het besluit om vrijstelling te verlenen, door te halen.

A.M.C. Marius-van Eeghen

mw. mr. A.M.C. Marius-van Eeghen  
(voorzitter)

S. Ramsoekh

mw. mr. S. Ramsoekh  
(secretaris)

Verslag van de hoorzitting van 15 oktober 2001 van de Commissie voor de beroep- en bezwaarschriften, Kamer I, inzake het bezwaarschrift no. I-00-0015 van de D.H. Poelman

Aanwezig:

Commissieleden: mevrouw A.M.C. Marius-van Eeghen (voorzitter)  
mevrouw L. van der Hoek  
mevrouw C. Buter-de Haas  
mevrouw S. Ramsoekh (secretaris)

Reclamant: de heer D.H. Poelman

Verweerders: mevrouw M. van Arendonk en de heer P. Boone

Mevrouw Marius opent de hoorzitting en heet de aanwezigen welkom.

De heer Poelman deelt direct mee dat hem nog slechts 10 minuten resten voor een toelichting op het bezwaarschrift.

Mevrouw Marius geeft direct het woord aan de heer Poelman.

De heer Poelman heeft kritiek op het rapport van SAOZ. Daarin wordt gesteld dat er geen schade is geleden. Dit onderbouwt SAOZ met o.a. de stelling dat onder de bestemming Maatschappelijke Doeleinden (MD) ook iets anders had kunnen vallen dan er is gerealiseerd. Hij vindt dat niet juist; uitgangspunt moet zijn de gerealiseerde bestemming, t.w. "school". Verder is onverklaarbaar hoe SAOZ tot haar conclusie komt dat er geen schade is geleden, aangezien er wel verschil is in waarde in het economisch verkeer van de woningen. Aan de overzijde is een woning verkocht voor f1.075.000 terwijl de burens hun woning hebben verkocht voor f980.000. Hij is van mening dat die lagere waarde "te wijten" is aan de gewraakte woningen die daarachter zijn gerealiseerd.

Hij vraagt zich af of SAOZ een onafhankelijke instantie is, die een objectief oordeel heeft gegeven. Is de beloning afhankelijk gesteld van het oordeel?

Mevrouw Van Arendonk zegt dat schade op basis van artikel 49 WRO wordt bepaald op basis van verschil in planologische regimes. Dit betekent dat je niet kunt uitgaan van de gerealiseerde bebouwing, maar van hetgeen gerealiseerd had kunnen worden indien de mogelijkheden van het bestaande bestemmingsplan maximaal benut waren.

Onder de bestemming Maatschappelijke Doeleinden valt een veelheid aan functies die meer overlast veroorzaken dan de school. Hieronder zou bijvoorbeeld ook opvang voor drugsverslaafden kunnen vallen of een buurtcentrum dat tot 2.00 uur s' nachts is geopend. Algemeen geldt dus dat de bestemming MD een grotere belasting vormt voor de omgeving dan de bestemming die door de vrijstelling mogelijk is gemaakt.

Verder merkt zij op dat SAOZ een onafhankelijke instantie is, die onafhankelijk van de uitkomst van het advies betaald dient te worden.

De heer Poelman vraagt hoe het dan valt te verklaren dat de waarde van zijn woning verschilt van dat van andere woningen in de straat. Dit waardeverschil bedraagt volgens hem f50.000, maar in ieder geval f23.000 (getuige de WOZ beschikking).

Mevrouw Van Arendonk antwoordt dat zij niet bestrijdt dat een waardedaling heeft plaatsgevonden. Deze daling heeft echter niet te maken met het verschil in planologische regimes. Zij benadrukt dat slechts schade, die te maken heeft met verschil in planologische regimes, vergoed kan worden op basis van artikel 49 WRO. Indien de mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan ten volle waren benut, dan had een bebouwing gerealiseerd kunnen worden met een bouwhoogte van 2.20 m, direct grenzend aan het perceel van de heer Poelman, oplopend tot een hoogte van maximaal 16 m. verder weg. De bebouwing die nu is gerealiseerd valt daar ruimschoots binnen.

De heer Poelman verontschuldigt zich op dit moment, hij moet de zitting verlaten.

Mevrouw Marius deelt mee dat de heer Poelman een verslag ontvangt van hetgeen ter zitting is opgemerkt, zodat hij een en ander kan nalezen. Zij verzoekt de gemeente om een

tekening van de situatie waarop wordt aangegeven hoe het precies zit met de oplopende bouwhoogte en wat de maximaal mogelijke bebouwing is.

Mevrouw Van Arendonk zegt toe bedoelde tekening binnen twee weken aan de Commissie te zenden.

Mevrouw Buter vraagt wat in het verweerschrift bedoeld wordt met de voorzienbaarheid ten tijde van de aankoop van de woning in 1994.

Mevrouw Van Arendonk licht toe dat daarmee bedoeld wordt dat bekend was dat het gebied in herontwikkeling was. De woning van reclamant is namelijk ook onder verlening van vrijstelling verleend. Algemeen gold destijds ook dat er sprake was van fusies van scholen. Dat zijn maatschappelijke ontwikkelingen die men moet incalculeren als men in de buurt van een school komt te wonen.

Mevrouw Buter vindt dat die stelling in het algemeen mag opgaan, doch in dit individuele geval vindt zij dat te ver strekken. De heer Poelman had in 1994 nog niet kunnen voorzien dat specifiek deze school zou worden opgeheven.

Ze vraagt verder of men binnen het maximale bebouwingspercentage van 60 % is gebleven.

Mevrouw Van Arendonk antwoordt bevestigend.

Mevrouw Van der Hoek vraagt of de vertraging van de behandeling van het verzoek van de heer Poelman slechts te maken heeft gehad met het wachten op advies van SAOZ of dat er nog andere factoren mee hebben gespeeld.

De heer Boone legt uit dat de vertraging enerzijds te maken heeft met het wachten op advies maar dat er ook intern problemen waren er problemen vanwege de reorganisatie en verschuivende afdelingen (het niet duidelijk afbakenen van taken etc). Daardoor is deze zaak een jaar lang tussen wal en schip geraakt. De heer Poelman heeft naar aanleiding van deze gang van zaken (terecht) een klacht ingediend. Zijn klacht zal volgens de daarvoor geldende procedure worden behandeld.

Mevrouw Buter informeert naar de stand van zaken rond de planschadeverordening.

De heer Boone geeft aan dat hieraan wordt gewerkt. In het bijzonder is men bezig een schadebeoordelingscommissie samen te stellen. In de tussentijd worden schadeclaims om advies voorgelegd aan SAOZ.

De voorzitter stelt vast dat de Commissie voldoende is voorgelicht en bedankt allen voor hun inbreng.

A.M.C. Marius-  
van Eeghen

mw. mr. A.M.C. Marius-van Eeghen  
(voorzitter)

mw. mr. S. Ramsoekh  
(secretaris)