

ADVIES

betreffende het verzoek om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van de heer mr J. Hiemstra namens Boekenstijn Beheer B.V. inzake Wateringsevest 8 en 9 te Delft.

Opdrachtnummer: 21.657

Datum: maart 2002

Opdracht:

Bij brief van 11 juli 2001 heeft het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Delft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, hierna afgekort tot SAOZ, gevraagd advies uit te brengen inzake het verzoek om vergoeding van schade ex artikel 49 WRO van de heer mr J. Hiemstra namens Boekenstijn Beheer B.V. inzake Wateringsevest 8 en 9 te Delft.

Procedure:

Ter uitvoering van het bepaalde in de procedureverordening planschadevergoeding heeft mevrouw mr I.M.A.M. de Looij, medewerkster van de SAOZ, met de heer M. van de Starre, makelaar o.g. te Rotterdam e.o., op 9 oktober 2001 zowel de heer mr J. Hiemstra en de heer J. Boekenstijn namens Boekenstijn Beheer B.V., nader te noemen: "belanghebbende" als van de zijde van de gemeente mevrouw M.A. van Arendonk in de gelegenheid gesteld een toelichting te geven en aanvullende informatie te verschaffen.

Aansluitend zijn de onroerende zaak en de omgeving daarvan opgenomen.

Het verzoekschrift:

Bij de gemeente Delft is op 18 mei 2001 het navolgende schrijven van 16 mei 2001 ingekomen:

"De besloten vennootschap Boekenstijn Beheer B.V., gevestigd te Delft aan de Paardenmarkt 74, verder aan te duiden als verzoekster, te dezer zake domicilie kiezende te Nootdorp aan de Dorpsstraat 19, ten kantore van de advocaat en procureur mr. J. Hiemstra, die namens verzoekster dit verzoekschrift zal ondertekenen en indienen.

- 1 Op 17 juni 1998 hebben B&W van de gemeente Delft twee bouwvergunningen verleend aan D.J.C. van Zuylen, onder nummers S97004733 en S97004732, voor het oprichten van een kantoorgebouw en vijf woningen nabij de Wateringsevest nummer 7.
De bouwvergunning is met toepassing van artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening tot stand gekomen.
De bouwvergunningen worden overgelegd als **producties 1 en 2**.
- 2 Tegen deze bouwvergunningen is door de holding (als economisch eigenaresse en verhuurster) op 27 juni 1998 een bezwaarschrift ingediend, in welk bezwaarschrift uitvoerig wordt toegelicht welke invloed de bouwwerken zullen hebben op de eigendom van verzoekster in het bijzonder de panden Wateringsevest 8 en 9 (**produktie 3**).
Zowel aan de voorzijde als achterzijde van haar panden vindt een ernstige inbreuk plaats ten aanzien van lichtinval, bezonning, maar ook uitzicht op de panden, (van belang voor Hubo), zoals omschreven in het bezwaarschrift.
- 3 Het bezwaarschrift is behandeld door de Commissie voor de Beroep-en Bezwaarschriften, en de Commissie heeft B&W geadviseerd het bezwaar gegrond te verklaren. Het advies van de Commissie wordt overgelegd als **produktie 4**.
Ook de Rechtbankpresident heeft in een vonnis bepaald dat de bezwaren gegrond zijn, maar er is geen voorziening getroffen omdat de bouwwerken reeds zijn gerealiseerd.
- 4 Onder deze omstandigheden acht verzoekster het niet zinvol het bezwaarschrift door te zetten, het wordt immers ook niet afgehandeld, en bij deze wordt het bezwaarschrift tegen de bouwvergunning **ingetrokken**.
Dat laat onverlet dat verzoekster gerechtigd is een claim in te dienen ex artikel 49 WRO nu zij schade lijdt door realisering van deze bouwplannen met behulp van artikel 19 WRO, welke schade (niet limitatief) is opgesomd in het bezwaarschrift. Ter nadere onderbouwing van dit verzoekschrift wordt dan ook verzocht het inhoudelijke bezwaar als herhaald en ingelast te beschouwen, ondanks het feit dat het bezwaarschrift in het kader van de bouwvergunningprocedure is ingetrokken.
- 5 Deze nadere motivering laat oververlet dat op de gemeente een zelfstandige plicht rust te onderzoeken in hoeverre er planschade wordt geleden en terzake dient een deskundige te worden ingeschakeld in het algemeen SAOZ.
- 6 Een bevestiging van het verzoek om planschade ex artikel 49 WRO ziet verzoekster gaarne tegemoet.
Tevens wordt de gemeente gewezen op de redelijke termijn van afhandeling zoals gesteld in de Algemene wet bestuursrecht.
- 7 Als **produktie 5** wordt overgelegd een uittreksel Kadaster inzake de eigendommen van verzoekster.

Weshalve verzoekster uw Gemeenteraad verzoekt haar een planschadevergoeding ex artikel 49 WRO toe te kennen, in relatie tot de verleende bouwvergunningen d.d. 17 juni 1998, tot

stand gekomen met toepassing van artikel 19 WRO, en daarbij tevens vast te stellen een redelijke vergoeding voor noodzakelijke deskundigenbijstand te begroten op f 5.000,- exclusief BTW."

(einde citaat)

Tijdens de mondelinge behandeling is in hoofdzaak verwezen naar de inhoud van het verzoekschrift. Bij begeleidend schrijven van 23 oktober 2001 zijn ons aanvullende stukken toegezonden met betrekking tot de huurovereenkomsten voor de panden Wateringsevest 8 en 9. In voormeld schrijven is bovendien vermeld dat aan de achterzijde van het pand, daar waar thans het kantoor van Mojo is gevestigd, in 1998 geen bebouwing aanwezig was, dat de grond gebruikt werd als parkeerterrein alwaar de nooduitgang van de ruimte van HUBO op uit kwam, en dat de nooduitgang thans uitkomt in het kantoorpand van Mojo (de relevante delen van de verstrekte stukken zijn als bijlage aangehecht).

Van de zijde van de gemeente zijn gegevens met betrekking tot de onderhavige planologische ontwikkelingen verstrekt.

Eigendomssituatie:

Belanghebbende heeft bij akte ingeschreven op 7 mei 1973 de eigendom verkregen van het object kadastraal bekend gemeente Delft, sectie B, nr. 2846, groot 4 a, 65 ca.

Beschrijving van de onroerende zaak:

De onroerende zaak van belanghebbende bevindt zich in het noorden van Delft, in het gebied dat globaal wordt begrensd door de Wateringsevest in het zuid- en noordwesten, het Noordeinde in het noordoosten en de Dirk Langestraat in het zuidoosten.

Het pand, plaatselijk bekend Wateringsevest 8 en 9, omstreeks 1935 gebouwd, en nadien uitgebouwd, opgetrokken in steen, voorzien van houten verdiepingsvloeren, een met pannen gedekte kap en een flauw zadeldak met bitumineuze dekking, heeft globaal de volgende indeling:

begane grond: entree voor bovenhuis (Wateringsevest 8) met hal en trappenhuis, uitgebouwde winkel- en magazijnruimte (Wateringsevest 9), thans verhuurd aan een 'doe-het-zelf'-handel;

1^e verdieping: overloop, toilet, badkamer, woonkamer, keuken, dakterras en drie kamers die apart worden verhuurd (Wateringsevest 8);

2^e verdieping: overloop, vier kamers die apart worden verhuurd (Wateringsevest 8).

Gewraakte ontwikkeling:

Direct langs de zuidoostelijke zijgevel van het pand van belanghebbende is een vijftal aaneengesloten woningen gerealiseerd met een totale hoogte variërend van 8 à 8,3 meter (drie bouwlagen).

Het hoekpand, waarvan de begane grond wordt gebruikt als bedrijfsruimte, strekt zich vanaf de denkbeeldig doorgetrokken lijn van de korte voorgevel van het pand van belanghebbende, ongeveer 6 tot 10 meter verder uit in westelijke richting dan voormelde voorgevel.

Ten noordoosten van het blok nieuwe woningen is een kantoorpand met een hoogte van circa 5,7 meter verwezenlijkt.

Voorheen bevond zich op de locatie, vanaf de doorgetrokken lijn van de korte voorgevel van het pand van belanghebbende, één woning opgetrokken in één bouwlaag en een kap met daarachter enige laagbouw en een parkeerterrein.

./ Ter illustratie is een aantal foto's van de nieuwe feitelijke situatie als bijlage aangehecht.

Planologie:

Bestemmingsplan "Komplan '76"

Voormelde gronden liggen in het gebied waar het bestemmingsplan "Komplan '76" vigeert, zoals vastgesteld door de raad op 31 augustus 1978, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 december 1979 en op 6 juli 1983 onherroepelijk geworden.

Ter plaatse van het pand van belanghebbende en de geamoveerde woning ten zuidoosten daarvan geldt de bestemming "Woondoeleinden K, Hoofdbebouwingszone I" met de aanduidingen "maximaal drie bouwlagen en een kap" en "bouwlaaghoogte op de begane grond maximaal 3,6 meter". Het bouwvlak heeft in westoost-richting een maximale breedte van circa 17 meter. De maximale hoogte van een reguliere bouwlaag is 3,2 meter. Een kapverdieping tot een hoogte van 5 meter wordt in beginsel niet als een bouwlaag aangemerkt. De onderhavige bebouwing heeft derhalve een maximale goot- respectievelijk bouwhoogte van 10 en 15 meter.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het overschrijden van de bebouwingsgrens voor de bouw van erkers, balkons, uitbouwtes en dergelijke met een diepte van maximaal 1,2 meter en een inhoud van maximaal 10 m³.

De gronden rond voormeld bouwvlak liggen in de "Bebouwingszone III". Aan de westzijde van het bouwvlak hebben de gronden voorts de aanduiding "Tuin - T", alwaar uitsluitend bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals erfscheidingen, pergola's, bordessen, vijvers en dergelijke met een maximale hoogte van 2,2 meter mogen worden gebouwd.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de bouw van serres, luifels, plantenkasjes, bergingen en garages op deze "voor"tuinen tot een maximale inhoud van 60 m³ per terreineenheid met een maximale hoogte van anderhalve bouwlaag (afhankelijk van de hoogte van de eerste bouwlaag: 4,8 meter of 5,4 meter).

Langs de oostzijde van het bouwvlak mogen de gronden worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouw zijnde, en gebouwen met een maximale hoogte van wederom anderhalve bouwlaag (dus 4,8 meter of 5,4 meter). De grondoppervlakte van de bebouwing in deze bebouwingszone mag per terreineenheid niet groter zijn dan 25%. Burgemeester en Wethouders zijn met inachtneming van bepaalde voorwaarden bevoegd vrijstelling te verlenen voor een grotere hoogte van de gebouwen tot maximaal de hoogte, gerekend in bouwlagen, van de grootste van de in de aangrenzende hoofdbebouwingszone I toegestane hoogte.

Voormelde gronden mogen in beginsel worden gebruikt voor woondoeleinden en tevens voor:

- sociale en culturele doeleinden;
- detailhandelsdoeleinden;
- bedrijfsdoeleinden voor horeca, ambacht en dienstverlening;
- nijverheidsdoeleinden;
- kantoordoeleinden;
- parkeer- en stallingsdoeleinden.

De aanvullende doeleinden zijn binnen de onderhavige bestemming “Woondoeleinden K” in meer en minder beperkte mate (al dan niet met vrijstelling) toegestaan.

Vrijstellingen ex artikel 19 WRO

Burgemeester en Wethouders hebben bij twee besluiten van 17 juni 1998 onder toepassing van artikel 19 WRO jo artikel 50 lid 5 Woningwet vrijstellingen en bouwvergunningen verleend ten behoeve van de realisatie van de eerder omschreven vijf woningen en een kantoorgebouw ten zuidoosten van het pand van belanghebbende.

De besluiten zijn - voor zover wij hebben kunnen nagaan - door intrekking van het bezwaar in het verzoekschrift van 16 mei 2001, ingekomen op 18 mei 2001, onherroepelijk geworden.

Overwegingen met betrekking tot artikel 49 WRO:

Algemeen:

Artikel 49 WRO bepaalt dat, indien en voor zover blijkt, dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van onder meer een bestemmingsplan of een besluit als bedoeld in de artikelen 17 en 19 WRO schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze 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 de gemeenteraad hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent.

Op een verzoek om vergoeding van planschade kan de raad eerst ten gronde beslissen na het tijdstip waarop een planologische maatregel als bedoeld in artikel 49 WRO onherroepelijk is geworden. Bij gebreke van een dergelijke planologische maatregel mist dit artikel toepassing.

Artikel 49 WRO mist eveneens toepassing, indien een belanghebbende op het tijdstip van het onherroepelijk worden van de in het geding zijnde planologische maatregel niet in een rechtsbetrekking stond tot het beweerdelijk getroffen object.

Bij een inhoudelijke beoordeling komt aan de orde de vraag of er sprake is van een wijziging van het planologisch regime. Zo dit het geval is, wordt beoordeeld of belanghebbende daardoor in een nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor schade is of wordt geleden. Hiertoe dient de in het geding zijnde planologische maatregel te worden vergeleken met het voorheen geldende planologische regime, waarbij in aanmerking moet worden genomen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden, ongeacht of realisering ervan heeft of zou hebben plaatsgevonden. Dit betekent dat, hoewel ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, zulks niet noodzakelijkerwijs met zich brengt dat vergelijking van de planologische maatregelen leidt tot een planologisch nadeliger positie.

Aangezien een vrijstelling ex artikel 19 WRO alleen toegepast kan worden voor aanleg van werken, voor het oprichten van bebouwing met bijbehorend gebruik dan wel voor gebruik van bestaande (bouw)werken, dat niet is toegestaan op grond van de bepalingen van het vigerende, ongewijzigd blijvende bestemmingsplan, wordt in de te maken planologische vergelijking alleen het andere c.q. meerdere mogelijk gemaakte met het onderliggende bestemmingsplan vergeleken.

Indien wordt geconcludeerd dat de wijziging van het planologisch regime leidt tot schade, dient de raad naar het tijdstip van het onherroepelijk worden van de in het geding zijnde planologische maatregel het schadebedrag te bepalen. Bij vermogensschade is de hoogte van het bedrag afhankelijk van een aantal factoren, waarvan de waarde van de onro-

rende zaak met inbegrip van de oude maximale planologische mogelijkheden vóór de mutatie er één is.

Tenslotte dient de raad vast te stellen of het schadebedrag voor vergoeding in aanmerking komt.

Het voorliggende verzoek:

Gesteld wordt dat het pand van belanghebbende als gevolg van de bouw van vijf woningen en een kantoorgebouw langs de zuidoostelijke zijgevel van het object, in waarde is gedaald.

Beoordeling van het verzoek:

De in het geding zijnde planologische maatregelen zijn onherroepelijk, zodat de raad ten gronde op het verzoek kan beslissen.

In casu dient een vergelijking te worden gemaakt tussen het regime van het bestemmingsplan "Komplan '76" en de planologische situatie die is ontstaan door de vrijstellingen ex artikel 19 WRO.

Daar waar onder toepassing van de vrijstellingsbesluiten een vijftal woningen met een hoogte van 8 meter à 8,3 meter - waarvan het hoekpand circa 6 tot 10 meter meer westelijk is gelegen dan de korte voorgevel van het pand van belanghebbende - en een kantoorgebouw met een hoogte van circa 5,7 meter zijn opgericht, had op basis van het vigerende bestemmingsplan het volgende kunnen worden gerealiseerd.

Vanaf de denkbeeldig doorgetrokken lijn van de korte voorgevel van het pand van belanghebbende tot een lengte van circa 17 meter in noordoostelijke richting, had een gebouw kunnen worden opgericht met een goot- respectievelijk bouwhoogte van 10 en 15 meter. Hierdoor zou het zicht vanuit het dakraam op de zolderverdieping van het pand van belanghebbende reeds in belangrijke mate zijn ontnomen en zou ook de lichtinval in deze ruimte aanmerkelijk zijn beperkt.

Aan de achterzijde van het pand op het aangrenzende perceel mocht voorts - tot een maximale oppervlakte van 25% van de terreineenheid (hierbij dient rekening te worden

gehouden met de omstandigheid dat feitelijke eigendomsverhoudingen en kadastrale grenzen in het kader van een planologische vergelijking minder ter zake doen) - nog enige bebouwing worden opgericht met een hoogte van 4,8 à 5,4 meter en, met inachtneming van bepaalde voorwaarden, maximaal 9,6 à 10 meter (drie bouwlagen), waardoor het zicht vanuit de ruimten aan de achterzijde van het pand van belanghebbende reeds in bepaalde mate had kunnen worden beperkt en op het dakterras en in de aangrenzende ruimten een zekere schaduwwerking had kunnen worden ondervonden. Aannemelijk echter is te stellen dat de totale oppervlakte van de thans mogelijk gemaakte bebouwing (met een bouwhoogte van circa 8 en 5,7 meter) omvangrijker is dan hetgeen op basis van het vigerende bestemmingsplan had kunnen worden gerealiseerd, waardoor vanuit de 1^e verdieping van het pand van belanghebbende het zicht iets verder wordt beperkt. Deze zichtbeperking wordt met name veroorzaakt door de muur die is opgetrokken langs het licht hellend dak van de magazijn- en winkelruimte waarop vanaf de 1^e verdieping wordt uitgekeken. Als gevolg hiervan is belanghebbende in een planologisch iets nadeliger positie komen te verkeren. Vanaf de 2^e verdieping wordt voor een belangrijk deel over de nieuwe bebouwing heen gekeken, zodat ten aanzien van deze ruimten geen planologisch nadeliger positie is ontstaan.

Aan de voorzijde van het pand op het belendende perceel had - in het verlengde van de zuidoostelijke gevel van het pand van belanghebbende - na vrijstelling en tot een maximum inhoud van 60 m³, een garage, berging of serre met een lengte van bijvoorbeeld 6 meter, een breedte van 3,3 meter en een hoogte van 3 meter kunnen worden gebouwd. Een andere planologische mogelijkheid was dat ter plaatse een aanbouw, ten behoeve van een langgerekte hal of voorportaal met eventueel een bergvliding, zou worden opgericht met een oppervlakte van 11 m² (bv. 6 x 1,80 meter) en een totale hoogte van 5,4 meter. Als gevolg hiervan zou het verkeer komend vanaf de Phoenixstraat reeds het volledige zicht op de bedrijfsruimte van belanghebbende tot op relatief korte afstand van het object zijn ontnomen, en zou vanuit zuidelijke richting bezien derhalve geen sprake zijn geweest van een onbelemmerd zicht op het pand van belanghebbende. Bovendien had ook van de zuidelijk gesitueerde aanbouw een bepaalde mate van schaduwwerking kunnen uitgaan op de voorgevel van het object, en had het zijdelingse zicht vanuit het raam in de korte voorgevel op de 1^e verdieping voor een belangrijk deel kunnen worden

beperkt. De totale omvang van het gedeelte van de nieuwe bebouwing gelegen binnen de "Bebouwingszone III" met de nadere aanduiding "Tuin - T" van het vigerende bestemmingsplan, is weliswaar groter dan hetgeen op deze gronden maximaal mocht worden gerealiseerd (ten hoogste 60 m³), doch van deze toename gaat - gelet op de situering van de reeds toegestane bebouwing - geen nadeliger invloed uit op de waarde en verhuurbaarheid van de bedrijfsruimte en/of de woonruimten van belanghebbende.

Ten aanzien van de nooduitgang welke thans is komen te vervallen merken wij op deze uitgang reeds op basis van de mogelijkheden van het vigerende bestemmingsplan belemmerd had kunnen worden, door het oprichten van een gebouw of een bouwwerk direct langs de uitgang.

Wat de beweerdelijk toegenomen parkeerdruk betreft merken wij op dat het aangrenzende terrein en de toegestane bebouwing reeds gebruikt konden worden voor diverse doeleinden, zoals detailhandel en horeca, waarvan een minstens even grote publiek- en verkeeraantrekkelijke werking uit had kunnen gaan als van de vijf woningen (met één bedrijfsruimte) en het kantoorpand.

Gevolgen planologische mutatie:

De vrijstellingen ex artikel 19 WRO hebben ten aanzien van de bedrijfsruimte van belanghebbende niet geleid tot een planologisch nadeliger situatie, welke de waarde/verhuurbaarheid van de ruimten in negatieve zin hebben beïnvloed.

De planologische maatregel heeft voor de woonruimte van belanghebbende wel geleid tot een iets nadeliger positie, waaruit op de voet van artikel 49 WRO voor vergoeding vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid.

Waarde en waardevermindering:

De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door factoren zoals de ligging en de bereikbaarheid, de directe omgeving, de vorm en de omvang van de kavel, de aard en de constructie van de opstallen, de staat van onderhoud ervan, de ruimtelijke indeling van de

opstellen en de aanwendingsmogelijkheden, waarvoor de planologische situatie een belangrijke indicatie is.

Het pand Wateringsevest 8 ontleende, rekening houdende met de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime, zijn hoogste waarde aan de hoedanigheid van verhuurde woonruimten (kamerverhuur). Deze waarde lag - de mutatie weggedacht - per peildatum 18 mei 2001 in de orde van grootte van f 320.000,--.

In essentie handelt het ten dezen om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als resultante van de hiervoor gemaakte planologische vergelijking. Daarbij is het waardeniveau van het object vóór en ná de planmutatie bepalend. Relatief kleine verschillen in de geschatte waarde, die zich bij taxaties voor kunnen doen, zijn niet van wezenlijke invloed op de waardevermindering.

De waardevermindering wordt, naast de waarde van het getroffen object, met name bepaald door de aard en de ernst van de inbreuk in verhouding tot de oude planologische situatie. Het hiervoor genoemde specifieke gevolg van de onderhavige planologische mutatie, zijnde enige beperking van zicht vanaf de ruimten op de eerste verdieping, heeft er toe geleid, dat voor een willekeurige gegadigde derde de waarde van het object per peildatum met een bedrag van f 5.000,-- is gedaald naar een bedrag in de orde van grootte van f 315.000,--.

Vergoedbaarheid:

Op de dag dat de eigendom van de onroerende zaak werd verworven (1973), was de planologische mutatie niet te voorzien. Evenmin is gebleken van andere feiten en/of omstandigheden, welke rechtvaardigen, dat de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van belanghebbende dient te blijven. Het schadebedrag komt derhalve geheel voor vergoeding in aanmerking.

Deskundigenkosten:

Ten aanzien van het verzoek de gemaakte kosten voor deskundigebijstand te vergoeden merken wij het volgende op.

De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in de uitspraak d.d. 20 januari 1998 nr. H01.96.0011 inzake Haan/gemeente Valburg (Gemeentestem no. 7073, blz. 213 e.v.) beslist dat er bij toepassing van artikel 49 WRO aanleiding kan bestaan voor het toekennen van een bijdrage in deskundigenkosten indien het inschakelen van deskundigen redelijkerwijs noodzakelijk was teneinde tot een geobjectiveerde vaststelling van het geleden nadeel te komen. Een dergelijke situatie doet zich echter niet voor indien de gemeente zich ter voorbereiding van de besluitvorming laat adviseren door een onafhankelijke en deskundige schadebeoordelingscommissie, hetgeen op grond van jurisprudentie bij planschade in het algemeen noodzakelijk is, en verzoeker zonder dat advies en het daarop volgende raadsbesluit af te wachten een eigen adviseur heeft ingeschakeld (in vergelijkbare zin Afdeling Bestuursrechtspraak van 27 september 1999 HO1.96.1070 inzake Koppenol/gemeente Lingewaal; als bijlage aangehecht).

Kosten voor specifiek rechtskundige bijstand, zoals die voor procesvertegenwoordiging, in de besluitvormings- en bezwaarprocedure vallen in elk geval buiten het bereik van de in het kader van artikel 49 WRO te vergoeden kosten van bijstand.

In haar uitspraak van 19 februari 1998, nr H01.96.1207 (Uitbouw Buitenveldert, gepubliceerd in Bouwrecht 1999, blz. 52 e.v.) heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zich in vergelijkbare zin ook uitgelaten inzake een claim op grond van artikel 8:73 Awb.

Naar onze opvatting is er derhalve geen aanleiding om in positieve zin te adviseren omtrent een vergoeding van kosten van deskundige en/of eventuele specifiek rechtskundige bijstand.

Een mogelijke verwijzing naar het Burgerlijk Wetboek passeren wij, aangezien er ten dezen geen sprake is van een privaatrechtelijke grondslag voor het toekennen van een schadevergoeding.

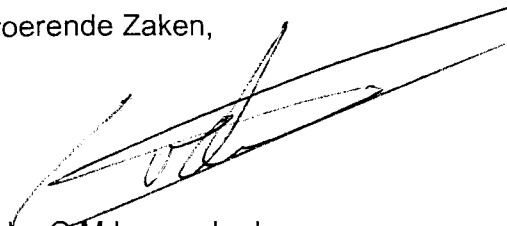
Wettelijke rente:

Vanaf de dag dat het verzoekschrift bij de gemeente is binnengekomen komt de wettelijke rente over het bedrag van de waardevermindering voor vergoeding in aanmerking.

Conclusie:

Op grond van het vorenstaande adviseren wij de raad van de gemeente Delft het door de heer mr J. Hiemstra namens Boekenstijn Beheer B.V. inzake Wateringsevest 8 en 9 ingediende verzoek om vergoeding van schade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening voor het pand Wateringsevest 9 af te wijzen en voor het pand Wateringsevest 8 toe te wijzen, en Boekenstijn Beheer B.V. een schadevergoeding toe te kennen tot een bedrag van € 2.268,90 (f 5.000,-) en dit bedrag te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 18 mei 2001 tot de dag der uitbetaling.

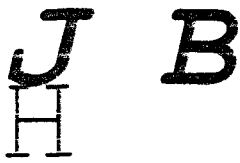
Stichting Adviesbureau
Onroerende Zaken,



mr drs C.M.L. van der Lee,
adjunct-directeur.

Bijl.

Behandeld door: mr I.M.A.M. de Looij.



J. BOEKENSTIJN HOLDING B.V.

Paardenmarkt 74
2611 PD DELFT
Tel: 015-2136876

Fax: 015-2136017
Bank: ING Delft 659319009
KvK: 27221933

Aan:
SAOZ
t.a.v. mw. De Looij
Postbus 29196
3001 GD Rotterdam

23 oktober 2001

Geachte mevrouw De Looij,

Als afgesproken gelieve u bijgaand aan te treffen; een opgave van de huurbedragen voor het pand Wateringsevest 8 te Delft zoals die golden in 1998. De kamers in dit pand zijn verhuurd op basis van kamerhuurcontracten waar u bijgaand een kopie aantreft. Tevens is een plattegrond van het pand bijgevoegd waarvan het gearceerde deel eigendom is van J. Boekenstijn Holding BV.

Uit het gemeente-archief heb ik een aantal foto's gekopieerd die een indruk geven van de situatie ter plaatse voor en tijdens de nieuwbouw. Ook deze kopieën zijn ingesloten.

Als laatste is ingesloten, een kopie van de huurovereenkomst met Hubo, de huurder van de bedrijfsruimte.

Tenslotte vermeld ik dat aan de achterzijde van het pand, waar nu het kantoor van Mojo is gevestigd, er in 1998 geen bebouwing bestond en de grond dienst deed als parkeerterrein alwaar de nooduitgang van Hubo op uit kwam. Deze komt in de huidige situatie uit in het kantoorpand van Mojo.

In het vertrouwen u hiermee van dienst te zijn verblijvend,

Met vriendelijke groet,

J. Boekenstijn

P.S.

Een afschrift van deze brief en ingesloten bescheiden is verzonden aan mr. Hiemstra.

STICHTING ADVIESBUREAU
CONFLICT- EN ZAKEN
212520
IdL
24 OKT. 2001
21657

Ilse van Kesteren
Wateringsevest 8
2611 AV Delft

9 april 1998

Beste Ilse,

Naar aanleiding van ons gesprek op donderdag 9 april 1998, doe ik je hierbij schriftelijk de gemaakte afspraken toekomen.

Onderstaand het lijstje met de huidige huren en de huren, volgens de gemaakte afspraken met Anouschka d.d. 28 juni 1996.

HUREN WATERINGSEVEST 8

Kamer	Omschrijving	Huur
1.	Grootste zolderkamer	F 450,00
2.	Links voorzijde	F 300,00
3.	Zolder 18 vierkante meter	F 280,00
4.	Voorzijde 17 vierkante meter	F 280,00
5.	Zolder 14 vierkante meter	F 279,50
6.	Boven ingang	F 250,00
7.	Kleinste zolderkamer	F 196,00
8.	Woonkamer (gezamenlijk)	F 300,00

De huren worden jaarlijks verhoogd met het wettelijk toegestane percentage.

Na het vertrek van Anouschka hebben jij en Tine Leeuwerink haar taken als vertegenwoordiger namens de huurders overgenomen. Dat houdt in dat jullie zorg dragen voor de betaling van het volledige huurbedrag voor de eerste dag van de betreffende maand.

Wijzigingen in de bewoning melden jullie direct aan mij, als er vragen o.q. problemen zijn voeren jullie samen, of één van jullie beiden, overleg met mij.

Willen jullie zo vriendelijk zijn bijgevoegde copie van deze brief ondertekend te retourneren ter bevestiging van de gemaakte afspraken?

Tot slot zou ik graag per omgaande een lijst ontvangen met de huidige bewoners van de verschillende kamers.

In het vertrouwen op een goede samenwerking verblijvend,

Met vriendelijke groet,

Marc Boekenstijn
J. Boekenstijn Holding BV

Ter bevestiging van gemaakte afspraken ondertekenen wij,
vertegenwoordigers van huurders Wateringsevest 8:

T.C. Leeuwerink

I.E.M. van Kesteren

KAMERHUURCONTRACT

1994 Uitgave: Consumentenbond, Woonbond, SJHU.
Voor het huren van een kamer in een woning
waarin de verhuurder niet woont

Ondergetekenden

Naam verhuurder: J. Boekenstijn Holding B.V. Naam huurder: Ibe van Kesteren

Adres:

Tel:

komen het volgende overeen:

A. DE WOONRUIMTE

ART 1.

lid 1. Verhuurder verhuurt met ingang van 1-3-1998 de kamer(s) in de woning aan: waterningsevest 8 woonkamer
Adres:

Deze kamer(s) is/zijn gelegen op de 1 verdieping/~~de begane grond~~ aan de aan achterzijde van de woning. Oppervlakte van de kamer(s) met is van belang om het gehuurde goed te beschrijven.)

lid 2. Deze kamer(s) wordt/worden gebruikt als woonruimte voor max. 1 persoon/personen. Indien gebruik door meerdere personen is toegestaan, wordt degene die met de huurder een gemeenschappelijke huishouding voert en in het gehuurde zijn hoofdverblijf heeft aangemerkt als medehuurder.

lid 3. Verhuurder verleent:

- | | | |
|--|--|---|
| ☐ medegebruik/ gebruik eigen keuken | ☐ medegebruik/ gebruik eigen balkon | ☐ medegebruik/ gebruik eigen |
| ☐ medegebruik/ gebruik eigen douche/bad | ☐ medegebruik tuin | |
| ☐ medegebruik/ gebruik eigen wc | ☐ medegebruik schuur/berging | |

lid 4. Verhuurder is zelf de eigenaar/ huurder van de woning.

Naam eigenaar indien verhuurder woning huurt:

Naam: Adres:

met is als huurder van een woning toegestaan om een kamer in de woning te verhuren, tenzij in het huurcontract tussen eigenaar en huurder is vastgelegd dat er niet of niet zonder toestemming mag worden onderverhuurd. Wanneer de huurovereenkomst tussen de eigenaar en huurder eindigt, moet kamerhuurder de gehuurde kamer ook verlaten.)

ART 2.

De huurovereenkomst is aangegaan voor onbepaalde tijd.

Huurovereenkomsten worden in beginsel aangegaan voor een onbepaalde tijd. Tijdelijke huurovereenkomsten mogen worden aangegaan, maar kamerhuurders hoeven na die periode de kamer alleen te verlaten indien ontruiming door de verhuurder uitdrukkelijk is bedongen en:

- de verhuurder de door hemzelf bewoonde woning tijdelijk in verband met verblijf elders verhuurt om de woning na terugkeer weer zelf te gaan bewonen
- de verhuurder een nieuwe of aangekochte woning tijdelijk in verband met verblijf elders verhuurt om de woning daarna zelf te gaan bewonen.
- de verhuurder tijdelijk een woning/kamer verhuurt in verband met verblijf elders van de (vorige)kamerhuurder, die na terugkeer de kamer weer zal gaan bewonen. Bij tijdelijke verhuur dient het standaard "tijdelijke kamerhuurcontract" te worden gebruikt.)

B. DE HUURPRIJS EN DE OVERIGE KOSTEN

ART 3.

De huurprijs bedraagt bij aanvang van de huurovereenkomst: fl 267 (zegge: twee honderd zeven en zestig) per maand

(Aan de hand van een puntenstelsel van het ministerie van VROM is de maximaal redelijke huurprijs van een kamer te berekenen.)

met is voor zowel huurder als verhuurder van groot belang de huurprijs te splitsen. Wanneer de verhuurder de huur niet splitst en een zogenaamde all-in prijs vraagt, loopt hij het risico dat hij in een juridische procedure veel geld aan de huurders terug moet betalen. Bij een all-in prijs geldt volgens de Huurprijzenwet de tenminste redelijke huurprijs als kale huur. Het overige deel is voorschot voor servicekosten. Het voorschot servicekosten zal in dat geval veelal te hoog zijn en huurders kunnen dan naar de huurcommissie stappen.)

ART 4.

lid 1. De vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten is begroot op:

fl (zegge: per maand en wordt maandelijks bij wijze van voorschot voldaan.)

lid 2. De bijkomende leveringen en diensten zijn:

- | | | | |
|----------------------------------|-----------------------------------|---|--------------------------|
| ☐ gas | ☐ gebruik: | ☐ vloerbedekking ter waarde van fl | ☐ |
| ☐ elektra | - wasmachine ter waarde van fl | ☐ gordijnen ter waarde van fl | ☐ |
| ☐ water | - koelkast ter waarde van fl | ☐ meubels ter waarde van fl | ☐ |

(Bij het berekenen van een vergoeding voor gebruik van meubels, vloerbedekking etc. wordt bij zaken die niet ouder zijn dan 5 jaar uitgegaan van een jaarlijkse vergoeding van 20% van de aankoopwaarde. Voorbeeld: voor vloerbedekking nieuw aangeschaft voor fl 500,- kan een vergoeding van fl 100,- per jaar worden gevraagd, ofwel fl 8,33 per maand. Bij zaken die ouder zijn dan 5 jaar is dit 20% van de tweedehands-verkoopwaarde bij aanvang van het tijdvak. Bij duurzame gebruiksgoederen (bijvoorbeeld een kachel of een diepvriezer) mag 10% van de aankoopwaarde of de tweedehandsverkoopwaarde worden doorberekend.)

ART 5.

De voorschotbedragen worden tenminste een keer per jaar verrekend aan de hand van een gespecificeerde schriftelijke afrekening van de bijkomende kosten opgesteld door de verhuurder. Overschotten betaalt de verhuurder terug; tekorten moeten door de huurder worden bijbetaald.

Deze verrekening moet binnen vier maanden na afloop van het jaar waarop de afrekening betrekking heeft geschieden. Het voorschotbedrag kan maar een keer per jaar worden bijgesteld na afrekening van de vorige periode.

ART 6.

De huurprijs wordt maandelijks voor de 1^e van de betreffende maand voldaan.

De voorschotbedragen voor bijkomende leveringen en diensten worden regelmatig met betaling van de huurprijs voldaan.

Betaling geschiedt:

☒ door storting op (post)bankrekening: 659318008

ten name van: J. Boekenstijn Holding B.V.

☐ contant tegen afgifte van een getekende kwitantie

HUUROVEREENKOMST

DE ONDERGETEKENDEN:

1. J. Boekenstijn Holding B.V., kantoorhoudend te Delft, Paardenmarkt 74 te dezer zake rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J. Boekenstijn, hierna aan te duiden met "verhuurster";
2. Lagerwerf Beheer B.V. C.S., kantoorhoudend Wateringsevest 9 te Delft in deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer J.P. Sonneveld hierna aan te duiden met "huurster".

IN AANMERKING NEMENDE:

dat huurster ter uitoefening van haar bedrijf, de exploitatie van een Doe-het-zelf zaak annex tapijthandel, van de verhuurster wenst te huren, een in eigendom aan verhuurster toebehorend pand, staande en gelegen te Delft, gelegen aan de Wateringsevest 9, kadastraal bekend onder Gemeente Delft, sectie B, nummer 2846, met dien verstande dat deze overeenkomst uitsluitend betrekking heeft op de benedenruimte en magazijnruimte, een en ander conform aangehechte situatietekening.

dat partijen met elkaar te rade zijn gegaan en bij die gelegenheid onder na te melden bepalingen en bedingen, overeenstemming hebben bereikt omtrent een overeenkomst van huur en verhuur van het voormelde onroerend goed, hierna aan te duiden met het "het gehuurde".

dat zij hun rechtshouding in het onderstaande wensen te regelen en vast te leggen en mitsdien

KOMEN OVEREEN ALS VOLGT:

De verhuurster verklaart bij deze te verhuren aan huurster, gelijk huurster verklaart bij deze te huren van de verhuurster, het gehuurde hetgeen aan huurster volkomen bekend is en die daarvan dan ook geen nadere omschrijving verlangt een en ander onder de volgende bepalingen en bedingen:

Artikel 1

1. De onderhavige overeenkomst is aangegaan voor de tijd van vijf jaren, ingaande op 1 september 1998 en alzo eindigende op 31 augustus 2003.

2. Huurster heeft het recht de onderhavige overeenkomst met een tweede termijn van 5 jaar te verlengen, ingaande op 1 september 2003 en alzo eindigende op 31 augustus 2008.

Wanneer huurster van bovenvermeld recht tot verlenging geen gebruik wenst te maken, dient huurster dit bij aangetekende brief of deurwaardersexploit aan de verhuurster mede te delen, met inachtneming van een termijn van tenminste twaalf maanden.

Artikel 2

1. De huurprijs van het gehuurde bedraagt f 4900.-- per maand exclusief BTW, vast voor de periode 1 september 1998 tot en met 31 augustus 2003.

De voldoening van de huurprijs geschiedt als volgt:

de huurprijs is per maand en bij vooruitbetaling verschuldigd.

De eerste termijn zal mitsdien voor 1 september 1998 voldaan dienen te worden.

2. De betaling van de huurtermijnen zal zonder enige korting of schuldvergelijking geschieden ten kantore van verhuurster of aan de door deze aan te wijzen gemachtigde, of op een andere door de verhuurster te bepalen wijze en/of plaats. Met schriftelijke instemming van alle partijen kan ten aanzien van het tijdstip van betaling van het bepaalde in dit artikel worden afgeweken.

Artikel 3

1. Huurster verklaart het gehuurde in goede staat van onderhoud te hebben aanvaard. Huurster verbindt zich in het gehuurde in dezelfde staat weder op te leveren, een en ander conform hetgeen daarom is bepaald in de algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte, welke bepalingen een onlosmakelijk deel vormen van deze overeenkomst..

Artikel 4

Verhuurster geeft huurster toestemming om een verbouwing te realiseren zoals vastgelegd in een door huurster en verhuurster getekende tekening welke onlosmakelijk aan dit contract is verbonden. Bij ontbinding van de huurovereenkomst heeft huurster de plicht het gehuurde terug te brengen in de oorspronkelijke staat. Mocht huurster het bovenstaande niet uitvoeren binnen één maand nadat zij bij aangetekend schrijven hiertoe gemaand is dan heeft verhuurster het recht dit door derden te laten doen op kosten van de huurster.

Artikel 5

1. Huurster is gerechtigd aan het gehuurde op zijn kosten veranderingen, verbeteringen en/of voorzieningen aan te brengen, mits niet strijdig met de aard en de ligging van het gehuurde, met dien verstande, dat huurster bij het verlaten van het gehuurde in de oorspronkelijke staat weder dient op te leveren, tenzij en voor zover de verhuurster bij aangetekende brief in de aangebrachte veranderingen, verbeteringen en/of voorzieningen heeft ingestemd. Het vorenstaande laat de rechten, welke voor huurster uit het bepaalde in artikel 1603 van het Burgerlijk Wetboek voortvloeien, overigens onverlet. Een en ander met uitzondering van het bepaalde in artikel 4 van de overeenkomst.

Artikel 6

Huurster is verplicht:

- ter voorkoming van schade aan het gehuurde, in het bijzonder in het geval van storm, sneeuw, regenval en vorst, de nodige redelijke maatregelen te nemen;
 - de verhuurster tijdig op de hoogte te stellen, indien aan het gehuurde schade dreigt te ontstaan, ofwel indien zodanige schade mocht hebben plaatsgevonden.
- Hetzelfde geldt indien zich gebreken in het gehuurde hebben voorgedaan, verwezen wordt naar hetgeen de algemene bepalingen daaromtrent verklaren.

Artikel 7

1. De kosten, voortvloeiende uit het gebruik van elektrische stroom, gas en water, de kosten van huur van de daarvoor in het gebouw aanwezige meters, zomede alle kosten en boeten als gevolg van de aan huurster te wijten overtredingen van de ter zake van genoemd gebruik bestaande reglementen en verordeningen, komen voor rekening van huurster en zullen door deze rechtstreeks met de betreffende instanties worden afgerekend.

De verhuurster aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ten deze.

Huurster is te allen tijde verplicht bevoegden inzicht inzake de installaties te verschaffen en toegang tot het gehuurde te verlenen ter controle van de installaties en het opnemen van de meters.

Artikel 8

Verhuurster heeft het recht eenmaal per kwartaal controle uit te oefenen of te doen op het onderhoud van het gehuurde.

Artikel 9

1. Huurster draagt zelf zorg voor de verzekering van de opgeslagen goederen, inclusief bedrijfsschade, en is aansprakelijk jegens verhuurster voor schade, voortvloeiend uit de aard der goederen en/of opslag van goederen.

Artikel 10

1. Huurster is gehouden alle voorschriften welke door de bevoegde autoriteiten ten aanzien van het gebruik van het gehuurde met betrekking tot de brandveiligheid worden gegeven strikt na te komen.

Artikel 11

Verhuurster staat jegens huurster niet in voor belemmeringen door derden veroorzaakt, die het gebruik van het gehuurde mochten verhinderen of verminderen, of die schade veroorzaken aan persoon of goed van huurster, diens personeel, of diens bezoekers.
Het daaruit voortvloeiende nadeel, waaronder begrepen schade, kosten en interesten, is voor rekening van huurster.

Artikel 12

1. Huurster is slechts gerechtigd het gehuurde voor haar bedrijfsuitoefening, inhoudende de exploitatie van een Doe-het-zelf zaak annex tapijthandel te bezigen. Ieder gebruik van het gehuurde, dat in welk opzicht ook in strijd is met het vorenstaande, behoeft de voorgaande schriftelijke toestemming van verhuurster.

2. Huurster dient daarbij alles na te laten, dat het aanzien van het gehuurde kan schaden.

3. Alle lasten en belastingen, welke in de ruimste zin ter zake van de exploitatie van de onderneming van overheidswege mochten worden opgelegd, komen ten laste van de huurster.

Huurster zal verhuurster vrijwaren voor aanspraken, welke te dier zake van overheidswege jegens de verhuurster mochten opkomen.

Artikel 13

Het is aan huurster verboden:

1. het gehuurde zonder schriftelijke toestemming van de verhuurster geheel noch gedeeltelijk aan derden in huur, onderhoud of gebruik te geven anders dan binnen het kader van het door haar uitgeoefende bedrijf;
2. de exploitatie van het in het gehuurde uitgeoefende bedrijf geheel of gedeeltelijk aan een derde over te dragen of over te laten.

Artikel 14

Huurster is verplicht de onderneming zodanig te drijven:

- dat niet in strijd wordt gehandeld met enige wet, verordening of ander overheidsvoorschrift;
- dat niet het gevaar bestaat dat enige overheidsvergunning zal of kan worden ingetrokken.

Artikel 15

Huurster dient zelf zorg te dragen voor de tijdige verkrijging van de voor de uitoefening van haar bedrijf vereiste vergunningen en/of ontheffingen, terwijl de weigering of intrekking daarvan nimmer aanleiding zal kunnen geven tot ontbinding of nietigverklaring van de huurovereenkomst of tot enige andere actie tegen de verhuurster.

Verhuurster aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid ter zake van overtreding door huurster van bepalingen van de aan haar verleende vergunningen en huurster vrijwaart verhuurster dien aangaande.

Artikel 16

Huurster mag niet zonder schriftelijke toestemming van verhuurster in, aan, op of rond het gehuurde reclame en/of aankondigingen aanbrengen.

Alle kosten van het aanbrengen en later weer verwijderen van die reclame en/of aankondiging zijn voor rekening van huurster.

Huurster zal aan verhuurster alle schade aan het gehuurde vergoeden, welke het gevolg zijn van het aanbrengen, geplaatst zijn of verwijderen van de hierboven bedoelde reclame en/of aankondigingen.

Artikel 17

Bij niet prompte voldoening van de huurpenningen op de verschijndagen, bij overtreding, niet nakoming of niet behoorlijk nakomen van één of meer verplichtingen voor huurster uit deze overeenkomst of uit de wet voortvloeiende, bij faillissement van huurster, alsmede indien deze surseance van betaling aanvraagt, alsmede bij inbeslagneming harer goederen, zal deze huurovereenkomst van rechtswege zonder rechterlijke uitspraak ontbonden zijn, wanneer de verhuurster aan huurster schriftelijk te kennen zal hebben gegeven, dat zij deze ontbinding wenst te doen intreden, in welk geval, alsmede indien de verhuurster in plaats van ontbinding de nakoming van deze overeenkomst wenst, huurster in gebreke zal zijn door het enkele verloop van de bepaalde termijn of door het enkele feit van de overtreding, niet nakoming of

niet behoorlijke nakoming, ten deze wordt verwezen naar de algemene bepalingen gehecht aan deze overeenkomst.

Huurster erkent haar verplichtingen tot onmiddellijke ontruiming van het gehuurde in alle gevallen, waarin de onderhavige huurovereenkomst zal zijn ontbonden, onverschillig tengevolge van welk rechtsfeit de beëindiging of ontbinding zal hebben plaatsgevonden.

Artikel 18

Bij voorgenomen verkoop of bij beëindiging dezer overeenkomst is huurster gehouden het gehuurde op de dagen en tijden volgens plaatselijk gebruik kosteloos ter bezichtiging te stellen, terwijl zij het aanbrengen van verkoopborden overeenkomstig de aanwijzingen van de verhuurster zal moeten gedogen.

Artikel 19

Alle geschillen, ook die welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, welke tussen partijen mochten ontstaan betreffende de uitleg der bepalingen van deze overeenkomst, zowel die van juridische als van feitelijke aard, zullen alleen en uitsluitend in hoogste ressort worden beslist door drie scheidslieden, die recht zullen spreken als goede namen naar billijkheid.

De scheidslieden zullen door partijen in onderling overleg worden benoemd en zo dit overleg niet binnen drie weken nadat het is aangegaan tot overeenstemming heeft geleid, zullen de scheidslieden worden benoemd door de kantonrechter op verzoek van de meest gereede partij. In de arbitrale clause wordt niet uitgesloten de bevoegdheid om zich voor spoedeisende aangelegenheden te wenden tot de President van de Rechtbank in kort geding en over te gaan tot het nemen van conservatoire gerechtelijke maatregelen en de middelen om die in stand te houden.

De procesorde wordt door de scheidslieden geregeld.

In de arbitrale procedure is een gedagvaarde partij tot reconventioneel optreden bevoegd. De scheidslieden zullen hun uitspraak geven bij arbitraal vonnis en daarin tevens bepalen, in hoeverre ieder der partijen de kosten der arbitrage zullen dragen.

Een onlosmakelijk deel van deze overeenkomst vormen de algemene bepalingen huurovereenkomst winkelruimte pagina's 1 t/m 6 die door beide partijen gewaarmerkt zijn.

Aldus in tweevoud opgemaakt en ondertekend te Delft,
d.d. 1 maart 1998

huurster
namens:
Lagerwerf Beheer B.V. C.S.

J.P. Sonneveld

J.P. Sonneveld

verhuurster
namens:
J. Boekenstijn Holding B.V.

J. Boekenstijn

ienst voor het kadaster en de openbare registers te ZOETERMEER

etreeft: DELFT B 2753
eferentie:

16-05-2001 09:14:25

gegevens uit de kadastrale registratie, met uitzondering van de gegevens
inzake hypotheek en beslagen

ingeboekt t/m 13-05-2001

Blad: 1

bjectgegevens

bject: DELFT B 2753
rootte: 2 a 33 ca
ultuurtekst: HUIS ERF
adresgegevens: Wateringsevest 9
2611 AV DELFT
Wateringsevest 10
2611 AV DELFT
oordinaten: 83889-447920
koopsom: fl 385.000

Blad: 2-0
Koopjaar: 1996

Ruit: D-3

Aantekening object

INZAKE DIT PERCEEL BESTAAT EEN BESLUIT ALS BEDOELD IN ART.55
WET BODEMBESCHERMING
Ontleend aan: MIL 421 d.d.: 25-02-1997

INZAKE DIT PERCEEL BESTAAT EEN BESLUIT ALS BEDOELD IN ART.55
WET BODEMBESCHERMING
Ontleend aan: MIL 518 d.d.: 11-11-1997

Gerechtigde

EIGENDOM

LAGERWERF BEHEER BV
Gevestigd te DELFT
Wateringsevest 9
2611 AV DELFT

Recht ontleend aan: 4 13189/29

d.d.: 12-08-1996

Einde overzicht

ienst voor het kadaster en de openbare registers te ZOETERMEER

etrest: DELFT B 2846
eferentie:

16-05-2001 09:15:55

gegevens uit de kadastrale registratie, met uitzondering van de gegevens
zake hypotheek en beslagen

geboekt t/m 15-05-2001

Blad: 1

Objectgegevens

Object: DELFT B 2846
ootte: 4 a 65 ca
ltuurtekst: PAKHUIS HUIS ERF MAGAZIJN
resgegevens: Wateringsevest 8
2611 AV DELFT
Wateringsevest 9
2611 AV DELFT
ordinaten: 83895-447916

Blad: 2-0

Ruit: D-3

rechtigde

GENDOM

BOEKENSTEIJN BEHEER B.V. GEV.TE DELFT
DELFT
Postadres: DELFT
(gerechtigde is betrokken als gerechtigde bij andere objecten)

Recht ontleend aan: 4 4146/120

d.d.: 07-05-1973

nde overzicht

✓
ingelezen 24 NOV. 1999

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

burgemeester en wethouders van Lingewaal
appellanten

tegen de uitspraak van de arrondissementsrechtbank te Arnhem van
1 april 1998 in het geding tussen:

L.H. Koppenol te Vuren

en

de raad van de gemeente Lingewaal.

1. Procesverloop

Bij besluit van 29 juni 1995 heeft de raad van de gemeente Lingewaal (hierna: de raad) een verzoek van L.H. Koppenol (hierna: Koppenol) om schadevergoeding als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening afgewezen.

Tegen dit besluit heeft Koppenol bezwaar gemaakt.

Bij besluit van 6 juni 1996, verzonden op 19 juni 1996, heeft de raad het bezwaar ongegrond verklaard. Dit besluit en het advies van de commissie bezwaar- en beroepschriften van 26 januari 1996, waarnaar in het besluit wordt verwezen, zijn aangehecht.

Bij uitspraak van 1 april 1998, verzonden op dezelfde datum, heeft de arrondissementsrechtbank te Arnhem (hierna: de rechtbank) het tegen dit besluit ingestelde beroep gegrond verklaard, de bestreden beslissing op bezwaar vernietigd, het besluit van 29 juni 1995 herroepen en de gemeente Lingewaal veroordeeld tot betaling aan Koppenol van een bedrag van f 26.662,25, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 2 december 1994. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben appellanten, op grond van het algemeen delegatiebesluit van de raad van 14 april 1998, bij brief van 28 april 1998, bij de Raad van State ingekomen op 11 mei 1998, hoger beroep ingesteld. Deze brief is aangehecht.

Bij brief van 25 augustus 1998 heeft Koppenol een memorie van antwoord ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 9 maart 1999, waar appellanten, vertegenwoordigd door drs P. Piket, ambtenaar van de gemeente Lingewaal, en Koppenol, in persoon, bijgestaan door mr E.G.J. Lange, gemachtigde, zijn verschenen. Tevens zijn, op verzoek van respectievelijk appellanten en van Koppenol, als deskundigen verschenen mr drs L.A. van Montfoort (hierna: Van Montfoort) en Y.A. de Boer.

2. Overwegingen

2.1. Koppenol, sedert 1981 eigenaar van de vrijstaande bungalow aan de Enk 22 te Vuren, heeft verzocht om vergoeding van de schade die hij stelt te hebben geleden door het op 25 maart 1994 van kracht geworden bestemmingsplan 'De Enk eerste herziening'.

Op grond van dit plan zijn woningen gebouwd op gronden, waarop voorheen uitsluitend ten behoeve van een recreatieve bestemming mocht worden gebouwd. Volgens Koppenol belemmeren deze woningen het uitzicht op de Waaldijk en zijn zij de oorzaak van verminderde privacy, waardoor zijn bungalow in waarde is gedaald.

2.2. Door de raad is erkend dat Koppenol door de bestemmingswijziging in een planologisch nadeliger positie is gekomen. In geding is de hoogte van de schade en de vraag in hoeverre deze te zijnen laste behoort te blijven.

2.3. Bij de vaststelling van de omvang van eventuele vermogensschade ten gevolge van een planologische maatregel dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de waarde van het desbetreffende onroerend goed onmiddellijk voorafgaande aan de planologische wijziging en de waarde onmiddellijk na dat tijdstip.

2.4. In het advies van 9 november 1994 van het onteigeningsadviesbureau De Boer B.V. (hierna: De Boer), dat aan het verzoek om schadevergoeding ten grondslag ligt, is de waardevermindering van de bungalow als gevolg van de bestemmingswijziging op f 20.000,00 geschat. Naar het oordeel van de Afdeling is deze schatting ten onrechte gebaseerd op het gegeven dat de in de nabijheid van de bungalow gelegen gronden onder de vigore van het vorige bestemmingsplan 'Kom Vuren' vrij van bebouwing zouden blijven. Ingevolge artikel 20 van dat plan had immers vrijstelling kunnen worden verleend voor het oprichten van bebouwing ten behoeve van het gebruik van sportvelden. Evenzeer onjuist is de veronderstelling in genoemd advies, dat dergelijke bebouwing zich nabij de Waaldijk zou hebben geconcentreerd, zodat, bij verwezenlijking van de recreatieve bestemming, het vrije uitzicht vanuit de bungalow zou blijven bestaan. Nog daargelaten of een dergelijke veronderstelling in dit verband een rol zou kunnen spelen, had langs de Waaldijk in ieder geval niet kunnen worden gebouwd, aangezien Gedeputeerde Staten van Gelderland bij de goedkeuring van het bestemmingsplan 'Kom Vuren' voor een 30 meter diepe strook langs de Waaldijk goedkeuring aan de recreatieve bestemming hadden onthouden, zodat voor dat gedeelte de bestemming 'agrarisches zonder bebouwing' was blijven gelden. Ten slotte is er in meergenoemd advies ten onrechte geen rekening mee gehouden dat in de nieuwe situatie direct aangrenzend aan het perceel van Koppenol tot een diepte van 20 meter de bestemming 'groenvoorzieningen' is geprojecteerd, welke bestemmingswijziging de rust en de privacy van de bungalow ten goede komt.

2.5. Volgens het door Van Montfoort ingevolge de Procedureverordening planschadevergoeding 1994 van de gemeente Lingewaal uitgebrachte advies van 22 maart 1995 bedraagt de waardevermindering van de bungalow f 14.000,00.

In aanmerking genomen dat deze schatting is gebaseerd op een juiste planologische vergelijking, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad dit advies niet aan zijn beslissing ten grondslag heeft kunnen leggen.

2.6. Ter beantwoording van de vraag of de planschade redelijkerwijze geheel of gedeeltelijk ten laste van Koppenol behoort te blijven, is van belang

of hij ten tijde van de aankoop van de bungalow had kunnen voorzien dat ter plaatse woningen zouden worden gebouwd.

2.7. Anders dan de raad deelt de Afdeling niet het door Van Montfoort ingenomen standpunt dat de planschade volledig ten laste van Koppenol dient te blijven. Niet kan worden ontkend dat Koppenol bij de aankoop van zijn bungalow het risico heeft aanvaard dat de aan de zuidzijde van zijn perceel gelegen gronden zouden worden bebouwd, nu hij uit het geheel van de opeenvolgende bestemmingsplannen had kunnen afleiden dat ter plaatse woningen zouden verrijzen. Immers, de desbetreffende gronden maakten al sinds jaar en dag deel uit van het dorpsgebied als gevolg van opname in het uitbreidingsplan in onderdelen voor de kom Vuren. Gelet hierop acht de Afdeling het redelijk om van de door Koppenol geleden planschade een bedrag van f 7.000,00 voor zijn rekening te laten.

2.8. Voor het oordeel dat Koppenol voor een bijdrage in de kosten van deskundige bijstand in aanmerking komt, heeft de rechtbank kennelijk aansluiting gezocht bij de uitspraak van de Afdeling van 20 januari 1998, inzake no. H01.96.0011, AB 1998, 143, voor zover daarin is overwogen dat in het kader van de toepassing van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening aanleiding kan bestaan tot het toekennen van een bijdrage in de kosten van deskundige bijstand, indien het inschakelen van deskundigen redelijkerwijs noodzakelijk was teneinde tot een geobjectiveerde waardebeoordeling te komen.

In dit geval heeft zich een dergelijke situatie evenwel niet voorgedaan. Daartoe is in aanmerking genomen dat eerder genoemde procedureverordening voorschrijft dat, indien om planschadevergoeding is verzocht, advies moet worden gevraagd aan een onafhankelijke deskundige. Koppenol heeft, zonder dit advies af te wachten, een eigen adviseur ingeschakeld. Gelet hierop en nu niet is gebleken dat het advies van de onafhankelijke deskundige, dat blijkt geeft van objectiviteit, niet op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, is de Afdeling van oordeel dat de kosten van het door Koppenol ingeschakelde adviesbureau niet voor rekening van appellanten dienen te komen.

2.9. Uit de vorenstaande overwegingen volgt dat het hoger beroep gegrond is. De aangevallen uitspraak komt voor vernietiging in aanmerking, voor zover de gemeente Lingewaal daarbij is veroordeeld tot betaling van een schadevergoeding van f 26.662,25, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 2 december 1994. De Afdeling ziet aanleiding om zelf in de zaak te voorzien en te bepalen dat aan Koppenol ten laste van de gemeente Lingewaal een schadevergoeding van f 7.000,00 wordt toegekend, vermeerderd met de wettelijke rente daarover vanaf 2 december 1994.

2.10. Voor een proceskostenveroordeling in hoger beroep zijn geen termen.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

- I. verklaart het hoger beroep gegrond;
- II. vernietigt de uitspraak van de arrondissementsrechtbank te Arnhem van 1 april 1998, no. 96/2909, voor zover daarbij aan Koppenol ten laste van de gemeente Lingewaal een schadevergoeding van f 26.662,25 is toegekend, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 2 december 1994;
- III. bepaalt dat aan Koppenol ten laste van de gemeente Lingewaal ter zake van planschade een vergoeding van f 7.000,00 wordt toegekend, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 2 december 1994 tot en met de dag van betaling;
- IV. bevestigt de aangevallen uitspraak voor het overige.

Aldus vastgesteld door mr P. van Dijk, Voorzitter, en mr J.H. Grosheide en mr C. de Gooijer, Leden,
in tegenwoordigheid van mr A.L. Frenkel, ambtenaar van Staat.

w.g. Van Dijk
Voorzitter

w.g. Frenkel
ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op **27 SEP. 1999**

77-206.
Verzonden:

Voor eensluidend afschrift,
de Secretaris van de Raad van State,
voor deze,