

Gemeente Delft
 Wijk- en Stadszaken
 t.a.v. de heer W.H. Zevenhuizen
 Postbus 340
 2600 AH DELFT

| | | |
|-----------------|--------|--------|
| Gemeente Delft | | |
| nr. 2004-016-01 | RO | |
| ovb: ja / nee | kopie: | |
| 15 mei 2004 | | |
| afd.: | par: | kopie: |
| afd.: | par: | kopie: |
| eindparaaf: | | dd. |

Rotterdam, 4 mei 2004

Behandeld door mr J.R.G. Achterhof
 Doorkiesnummer 010-4693868
 Opdrachtnummer 23.07710

Onderwerp planschadevergoedingsverzoek

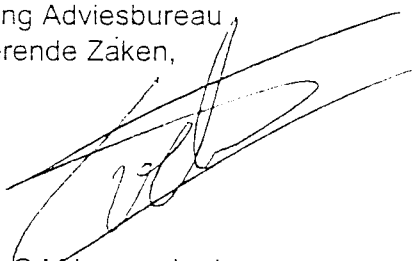
Geachte heer Zevenhuizen,

Ter voldoening aan uw verzoek, gedaan bij uw brief d.d. 18 juni 2003, zenden wij u bijgaand in tweevoud het door ons samengestelde advies betreffende het door de heer M.E. Krol, Oostplantsoen 18 te Delft ingediende verzoek om toekenning van een schadevergoeding op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Wij hebben belanghebbende in kennis gesteld van de verzending van het advies.

Hoogachtend,

Stichting Adviesbureau
 Onroerende Zaken,



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

Bijl.: advies in tweevoud.

Behoort bij:

reg.nr.: 420103
d.d.: 06-05-04

ADVIES DISAR: 420103

betreffende het verzoek om vergoeding van schade als bedoeld in art. 49 WRO van de heer M.E. Krol te Delft.

ADVIES

betreffende het verzoek om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van de heer M.E. Krol te Delft.

Opdrachtnummer: 23.07710

Datum: mei 2004

Opdracht:

Bij brief van 18 juni 2003 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 M.E. Krol te Delft.

Procedure:

Ter uitvoering van het bepaalde in de procedureverordening planschadevergoeding heeft de heer mr J.R.G. Achterhof, medewerker van de SAOZ, met de heer A.R.F. van Krimpen, makelaar/taxateur o.g. te Nootdorp e.o., op 11 september 2003, zowel de heer M.E. Krol, nader te noemen: "belanghebbende" als van de zijde van de gemeente mevrouw M. 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 maart 2003 het als bijlage bij dit advies gevoegde schrijven ingekomen.

Tijdens de mondelinge behandeling is in hoofdzaak verwezen naar de inhoud van het verzoekschrift.

Eigendomssituatie:

Belanghebbende heeft bij akte ingeschreven op 6 mei 2002 de eigendom verkregen van de onroerende zaak, kadastraal bekend gemeente Delft, sectie C, nummer 2907, ter grootte van 56 ca.

Beschrijving van de onroerende zaak en de nabije omgeving:

Het object van belanghebbende en de gewraakte bebouwing bevinden zich aan de noordzijde van de binnenstad van Delft, in een gebied dat globaal gezien wordt ontsloten door het Schiekanaal in het noorden en het oosten, de Doelenstraat in het zuiden en de Kantoorgracht in het westen.

De in een rij gesitueerde woning, plaatselijk bekend Oostplantsoen 18, traditioneel gebouwd, van steen opgetrokken, voorzien van een betonnen begane grond vloer en houten verdiepingvloeren, pannen dakschilden en deels een plat dak met bitumineuze dekking, heeft globaal de volgende indeling:

begane grond: entree met meterkast, woonkamer met open haard, open keuken, portaal met toilet, cv/wasruimte, badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet;

eerste verdieping: overloop met vaste kast, slaapkamer met vaste kast, slaapkamer, dakterras;

tweede verdieping: zolderruimte met vaste kast, separaat achtervertrek.

De woning heeft een inhoud van circa 350 m³ en bevat een combiketel.

Gewraakte bebouwing

Op grond van een artikel 19 WRO vrijstelling wordt de bestaande school (Paulusmavo) - gesitueerd aan Raam 20 - verbouwd en uitgebreid ten behoeve van een nieuwe school, een gelegenheid voor kinderopvang en drie woningen, waarbij de gewraakte nieuwbouw -welke een hoogte heeft van circa 3,8 meter respectievelijk circa 6,5 meter- is gesitueerd op een afstand vanaf circa 1,5 meter respectievelijk circa 6,5 meter van de woning en dakterras van belanghebbenden. Ten zuiden van de woning van belanghebbenden wordt -ter vervanging van de oude- een nieuwe gymzaal opgericht met ter hoogte van het perceel van belanghebbende douche- en kleedruimten.

Planologie:

Bestemmingsplan "Komplan 1976"

In het gebied waar voornoemde woning en de gewraakte bebouwing zijn gesitueerd, vi-geert het bestemmingsplan "Komplan 1976", vastgesteld door de raad op 31 augustus

1978, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 11 december 1979 en onherroepelijk geworden op 7 juni 1983.

De gronden waarop de gewraakte bebouwing is gerealiseerd, zijn in het bestemmingsplan deels gesitueerd in de hoofdbebouwingszone I met de bestemming "Woondoeleinden A", bestemd voor woondoeleinden, alsmede voor sociale en culturele doeleinden, bedrijfsdoeleinden voor horeca, ambacht en dienstverlening, detailhandelsdoeleinden, nijverheidsdoeleinden, kantoordoeleinden en parkeer- en stallingdoeleinden, en zijn voorzien van de aanduiding "SC", ten behoeve van de vestiging van sociale en culturele instellingen, alsmede deels gesitueerd in de hoofdbebouwingszone III met de aanduiding "bebouwingspercentāge 0% met begrenzing", op basis waarvan maximaal 25 m² grondoppervlakte aan bebouwing mag worden opgericht.

Vrijstelling ex artikel 19 WRO

Bij besluit van 5 december 2002 hebben Burgemeester en Wethouders onder toepassing van artikel 19, lid 1 WRO vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de eerder genoemde uitbreiding en verbouwing van een schoolgebouw op het perceel kadastraal bekend gemeente Delft, sectie C, nummer 04036, plaatselijk bekend Raam 20.

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 in werking treden 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, hoezeer 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 in werking treden 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 onroerende 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:

Kort samengevat wordt gesteld dat als gevolg van de vrijstelling ten behoeve van de uitbreiding van de school c.a., het object van belanghebbende in waarde is gedaald.

Beoordeling van het verzoek:

De in het geding zijnde planologische maatregel is 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 1976" en de planologische situatie die is ontstaan door de vrijstelling ex artikel 19 WRO.

Waar belanghebbende in de oude situatie vanaf een afstand van circa 13 meter ten zuiden en zuidwesten van zijn perceel kon worden geconfronteerd met onder meer een gebouw voor sociale en culturele doeleinden, woningen, horeca, detailhandel en kantoren en aan de zuidwestzijde ter hoogte van zijn perceel met een gebouwtje van beperkte omvang, zal hij in de nieuwe situatie worden geconfronteerd met een gymzaal op circa 6,5 meter van zijn perceel en douche- en kleedruimten op 1,5 meter vanaf de achterzijde van zijn perceel.

Het massalere bebouwingsfront op korte afstand van de woning van belanghebbende (circa 250 m², waar voorheen slechts 25 m² aan grondoppervlak mocht worden benut), alsmede het feit dat de gymzaal dichterbij genoemd perceel is komen te liggen, leidt voor belanghebbende tot licht planologisch nadeel.

Gevolgen planologische mutatie:

De planologische maatregel heeft voor belanghebbende 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.

Of dit planologisch nadeel voor vergoeding in aanmerking komt, zal onder het kopje "Vergoedbaarheid" worden behandeld.

Vergoedbaarheid:

In het kader van de vergoedbaarheid dient overwogen te worden of sprake is van voorzienbaarheid van de schade op grond waarvan deze redelijkerwijs voor rekening van belanghebbende dient te blijven. Zulks moet -aldus de ABRS op 19 februari 2003 (Voorhout)- beoordeeld worden aan de hand van de vraag of er ten tijde van de eigendomsverrijging van belanghebbende voor een redelijk denkende en handelende koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor omwo-

nenden in ongunstige zin zou veranderen. Deze vraag moet in casu bevestigend worden beantwoord.

In algemene zin kan namelijk worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit ex artikel 19 WRO sprake is geweest van (een reeks van) planologisch relevante besluiten -zoals een structuurplan, een streekplan, een voorbereidingsbesluit, en/of een in procedure gebracht bestemmingsplan- waaraan een bestendige lijn in de (toekomst)visie tot de uiteindelijke planologische bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de betreffende locatie kan worden ontleend, voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen indien één of meerdere van deze planologisch relevante besluiten ten tijde van de aankoop van het object kenbaar waren.

Belanghebbende had in casu op de hoogte kunnen zijn van het "Structuurplan voor de gemeente Delft", vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 1983, waarin op kaart 11 in dit plan de "buurten met verdichtingsplannen" worden aangegeven, waarbinnen het onderhavige plangebied valt.

In de kaart behorende "Startnota bestemmingsplan Binnenstad Delft", vastgesteld op 25 mei 2000 door de gemeenteraad, is -weliswaar omgeven door "bestaande 0%-gebieden", waar behoudens een bijgebouw van beperkte afmeting geen bebouwing is toegestaan- de onderhavige planlocatie aangegeven als een "thans bekende ontwikkelingslocatie". Op 15 maart en 10 mei 2000 is de Startnotitie besproken in het "Binnenstadsforum", vanaf 17 maart 2000 heeft de nota voor een periode van 4 weken ter inzage gelegen voor het publiek en op 3 april 2000 heeft een algemene informatie- en inspraakbijeenkomst plaatsgevonden.

De gemeenteraad heeft op 25 mei 2000 een voorbereidingsbesluit genomen voor de gehele binnenstad van Delft, teneinde enerzijds ongewenste ontwikkelingen te kunnen tegenhouden en anderzijds te kunnen anticiperen op bouwaanvragen. Het betreft dan, volgens de tekst van het raadsvoorstel, zowel bouwaanvragen die zullen passen binnen het anticipatiekader van de genoemde Startnota, als ook de zeer wel aanvaardbare bouwplannen die daar niet in passen, maar daar in positieve zin bovenuit stijgen. Het raadsvoorstel geeft weliswaar aan dat niet goed is in te schatten voor welke locaties ingrijpende en van het anticipatiekader afwijkende bouwplannen, waarvoor een specifieke verklaring van geen bezwaar aan Gedeputeerde Staten moet worden gevraagd, binnen de geldig-

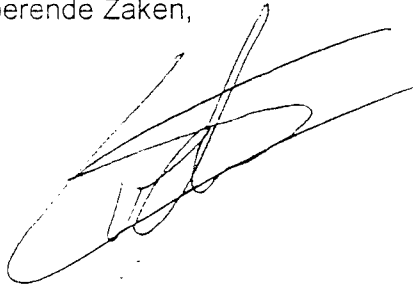
heidsperiode van het voorbereidingsbesluit zullen worden ingediend, doch te denken valt -volgens het voorstel- onder meer aan de locatie van de voormalige Paulusmavo.

Op basis van de vorenstaande informatie had belanghebbende ten tijde van de aankoop van zijn woning, zijnde 21 september 2001, op de hoogte kunnen zijn van het feit dat op de percelen ten (zuid)oosten van zijn woning ontwikkelingen zouden plaatsvinden, waardoor de mogelijkheid zou bestaan dat zijn woning in een planologisch nadeliger situatie terecht zou komen. Het kopen van de woning door belanghebbende impliceert het nemen van het risico dat voorgestane ontwikkelingen worden geëffectueerd, waardoor het planologisch nadeel in casu voor eigen rekening en risico dient te blijven.

Conclusie:

Op grond van het vorenstaande adviseren wij de raad van de gemeente Delft het door de heer M.E. Krol ingediende verzoek om vergoeding van schade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening af te wijzen.

Stichting Adviesbureau
Onroerende Zaken,



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

Marcel
planschade verzoek
Raam

Gemeente Delft
T a.v. de heer E. Kesselaar
Postbus 78
2600 ME Delft

| WenP | |
|---------------|-----|
| ingekomen: | nr. |
| postboek: | |
| beh.amtenaar: | |

| | |
|---------------------|------|
| 03.007672 | WenP |
| | RO |
| 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 | |

Betreft: Verzoek tot toekenning planschadevergoeding i.v.m. (nieuw-)bouw van de voormalige Paulusmavo, Raam 20 Delft.

Delft, 6 maart 2003

Geachte heer Kesselaar,

Voor de derde maal dien ik het verzoek in tot toekenning van een planschadevergoeding. Tweemaal eerder heb ik mijn verzoek retour gekregen met de opmerking dat het verzoek (nog) niet in behandeling kon worden genomen, omdat de bouwvergunning en vrijstelling nog niet onherroepelijk waren. Ik stuur de eerdere brieven niet meer als bijlage mee, want ik neem aan dat u deze in een dossier heeft bewaard. De eerdere brieven waren overigens van gelijke strekking als deze brief.

Als antwoord op de eerste kreeg ik de "Notitie Inspraak" – samenvatting en beantwoording inspraakreacties bouwplan Raam 20. In deze notitie staat ondermeer als reactie op mijn toen geuite opmerkingen: "Overigens kan reclamant, zodra de bouwvergunning en vrijstelling onherroepelijk zijn op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bij de gemeenteraad van Delft een verzoek om toekenning van planschade indienen."


Het te herbouwen deel van het bewuste schoolgebouw is inmiddels gesloopt en het terrein is geëgaliseerd. Inmiddels zie ik door de jaloezieën dat de hei-machine is gearriveerd, dus het lijkt mij dat de bouw onherroepelijk doorgezet wordt. Helaas is aan mijn eerder geuite bezwaren voorbij gegaan.

De gemeente geeft in haar verweer aan dat het maatschappelijk belang, gediend met de vestiging van de school, zwaarder weegt dan mijn belang, namelijk het behoud van privacy, uitzicht en waarde van mijn woning. Dat kunt u als gemeente gemakkelijk zeggen: u heeft daar geen dagelijks (over)last van, terwijl er een meter van mijn achtertuin een gymzaal van 3 meter hoog wordt gebouwd! Ik heb daar wel last van, kan ik u verzekeren. Is het niet de privacy, het uitzicht en de waarde van mijn woning die afnemen, dan is het wel de inbraakgevoeligheid die door genoemde bouw significant toeneemt. Natuurlijk, de gemeente belooft dat 's avonds het toegangshek naar het terrein wordt afgesloten. Maar dit is pas na beëindiging van de lessen in de gymzaal (23.00 uur?). Als het in de winter voor 18.00 uur donker is, is het hek nog open en mijn dakterras (en dus ook mijn woning) wel erg eenvoudig en ongezien bereikbaar voor ongenode gasten.

Inmiddels zijn uit voorzorg veiligheidstrips en dievenklauwen aangebracht op de deuren en ramen aan de achterkant van het huis.

Bij deze dien ik dan ook een claim tot toekenning van planschadevergoeding in, op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Graag ontvang u een schriftelijke bevestiging van deze claim van u. **Mocht om wat voor reden dan ook de bouwvergunning en vrijstelling nog niet onherroepelijk zijn, dan zou ik graag nogmaals bezwaar tegen de bouw willen aantekenen én eveneens de exacte datum van u willen weten wanneer de bouwvergunning en vrijstelling WEL onherroepelijk zijn.** Anders moet ik voortdurend brieven blijven schrijven en moet u voortdurend terugschrijven dat de vergunning nog niet onherroepelijk is.

In afwachting van uw antwoord en met vriendelijke groet,


Marcel Krol
Oostplantsoen 18
2611 PH Delft.