



Het College van Burgemeester en
Wethouders van de gemeente
Delft
Postbus 340
2600 AH DELFT

Handwritten: 26

AND	0001	10
ATON	0001	10
AND	0001	10

Rotterdam, 16 juni 2004

Behandeld door mr ing. E. de Vilder
Doorkiesnummer 010-4693808
Oprachtnummer 23.15770

Onderwerp Planschadevergoedingsverzoek

Geacht College,

Ter voldoening aan uw verzoek, gedaan bij uw brief van 26 november 2003, uw kenmerk 340913, zenden wij u bijgaand in tweevoud het door ons samengestelde advies betreffende het verzoek om vergoeding van schade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van mevrouw H.N. Siepman, Trompetstraat 26 te Delft.

Wij hebben de heer mr G.J.H. Lutje Schipholt, gemachtigde van belanghebbende, in kennis gesteld van de verzending van het advies.

Hoogachtend,

Stichting Adviesbureau
Onroerende Zaken,

mr drs C.M.L. van der Lee,
adj. directeur.

Bijlagen: advies in tweevoud.
vbr: 23.15770.

ADVIES

betreffende het verzoek om vergoeding van schade als bedoeld in art. 49 WRO van de heer mr G.J.R. Lutje Schipholt, ingediend namens mevrouw H.N. Siepman 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 mr G.J.R. Lutje Schipholt, namens mevrouw H.N. Siepman te Delft.

Opdrachtnummer: 23.15770

Datum: juni 2004

Opdracht:

Bij brief van 26 november 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 mr G.J.R. Lutje Schipholt, namens mevrouw H.N. Siepman te Delft.

Procedure:

Ter uitvoering van het bepaalde in de procedureverordening planschadevergoeding hebben de heren mr J.R.G. Achterhof en mr ing. E. de Vilder, medewerkers van de SAOZ, met de heer A.R.F. van Krimpen, makelaar o.g. te Nootdorp, op 23 januari 2004 zowel mevrouw H.N. Siepman, nader te noemen: "belanghebbende" als van de zijde van de gemeente mevrouw N.A. Grootveld en mevrouw mr 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 17 september 2003 en 11 november 2003 (aanvraagformulier schadevergoeding ex artikel 49 WRO) het navolgende, 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 2 mei 1985 de eigendom verkregen van de onroerende zaak kadastraal bekend gemeente Delft, sectie C, nummer 3594, ter grootte van 37 ca.

Beschrijving van de onroerende zaak en de nabije omgeving:

De woning van belanghebbende en de gronden waarop de gewraakte bebouwing is opgericht, zijn gesitueerd in de binnenstad van Delft, in een gebied dat globaal gezien wordt omsloten door de Vlamingstraat in het noordwesten, de Oosterstraat in het noordoosten, de Trompetstraat in het zuidoosten en de Vrouwenregt in het zuidwesten.

De volledig gerenoveerde tussenwoning van belanghebbende, plaatselijk bekend Trompetstraat 26, gebouwd in circa 1880, opgetrokken uit gemetselde gevels, een betonnen begane grondvloer, houten verdiepingvloeren, een met pannen gedekt zadeldak met cakkapellen en deels een bitumineuze dakbedekking, heeft globaal de volgende indeling:

Begane grond: entree, meterkast, toilet, woonkamer, open keuken, nis met opstelling CV;

Eerste verdieping: overloop, badkamer, zijslaapkamer, achterslaapkamer en balkon.

De bruto inhoud van de woning bedraagt circa 180 m³.

Gewraakte bebouwing:

Door middel van een bouwvergunning hebben Burgemeester en Wethouders toestemming verleend voor het verbouwen en uitbreiden van het hotel Emauspoort, welke uitbreiding is gesitueerd aan de Trompetstraat te Delft. De uitbreiding, met een hoogte van 11,6 meter, bestaat uit een kelder, twee bouwlagen en een kap. De hotelkamers bevinden zich op de eerste verdieping en in de kap en zijn toegankelijk via een galerij, die aan de achterzijde van het hotelgebouw is aangebracht. Tussen de hiervoor beschreven uitbreiding van het hotel en de woning van belanghebbende is de woning, plaatselijk bekend Trompetstraat 24, gesitueerd.

Planologie:

Bestemmingsplan “Komplan 1976”:

Voor de onderhavige gronden golden de bepalingen van het bestemmingsplan “Komplan 1976”, zoals 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, waren in het bestemmingsplan gesitueerd in de hoofdbebouwingszone I en II 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 stallingsdoeleinden, waarop – voor zover hier van belang – gebouwen mochten worden opgericht bestaande uit twee bouwlagen en een kap, waarbij de hoogte per bouwlaag niet meer dan 3,2 meter mocht bedragen. De ten noorden hiervan gesitueerde gronden waren gelegen in de hoofdbebouwingszone III waarop, voor zover hier van belang, gebouwen waren toegestaan met een maximale hoogte van 4,8 meter (1,5 maal bouwlaag van 3,2 meter) en een oppervlakte van in ieder geval 25 m².

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden waarop de woning van belanghebbende is gesitueerd, alsmede van de gronden aan de achterzijde van de woning van belanghebbende, zijn gelijkkluidend aan die zoals in de alinea hiervoor omschreven.

Bestemmingsplan “Binnenstad”:

Thans vigeert voor de onderhavige gronden het bestemmingsplan “Binnenstad”, zoals vastgesteld door de raad op 31 oktober 2002, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 17 juni 2003, inwerking getreden op of omstreeks 20 oktober 2003 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 mei 2004.

Ingevolge dit bestemmingsplan rust op gronden waarop de bedoelde uitbreiding van het hotel Emauspoort is gerealiseerd de bestemming “Woondoeleinden”, bestemd voor woningen en de daarbij behorende nevenruimten, zoals bergingen en garages, alsmede voor nutsvoorzieningen. Het is toegestaan een woning te gebruiken voor een bedrijf (categorie 1 of 2 van de Lijst van Bedrijfstypen), praktijk aan huis, detailhandel, dienstverlening en sociaal-culturele doeleinden, indien en voor zover tenminste tweederde deel van de totale vloeroppervlakte van de woning voor woondoeleinden in gebruik blijft. Op deze gronden

mogen, binnen het aangegeven bebouwingsvlak, hoofdgebouwen worden opgericht van twee bouwlagen en een kap, met een maximale goothoogte respectievelijk hoogte van 6 meter en – na vrijstelling – 11,5 meter. De gronden gelegen direct ten noorden van de hiervoor beschreven gronden hebben de bestemming “Tuin”, bedoeld voor buitenruimte en voor het behoud van stadstuinen met de daarbij behorende beplanting, waarop geen bebouwing is toegestaan. De gronden aan de achterzijde van de woning van belanghebbende en de woning aan de Trompetstraat 24 zijn aangewezen als “Erf”, welke zijn bestemd voor tuin of buitenruimte, alsmede voor bijgebouwen en/of aanbouwen bij hoofdgebouwen met een maximale oppervlakte per hoofdgebouw van 40 m². De maximale goothoogte voor vrijstaande bijgebouwen is vastgesteld op 2,7 meter en voor aanbouwen op de hoogte van de begane grondlaag van het bijbehorende hoofdgebouw.

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.

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 verbouwing en uitbreiding van het hotel Emauspoort het object 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" versus het bestemmingsplan "Binnenstad".

Op grond van hetgeen is weergegeven onder het kopje "Planologie" kan worden geconstateerd dat belanghebbende zowel in de oude als in de nieuwe situatie ten westen op een afstand van circa 6 meter van haar woning kan worden geconfronteerd met woningen, met als nevengebruik onder meer detailhandel, dienstverlening en sociaal-culturele doeleinden. De planologische mutatie heeft derhalve geen (wezenlijke) verandering gebracht in de gebruiksmogelijkheden van deze gronden. Hetzelfde geldt voor de gronden gelegen aan de achterzijde van de woning van belanghebbende.

Wat betreft de bouwmogelijkheden op de onderhavige gronden kan eenzelfde conclusie worden getrokken. In de oude situatie diende belanghebbende ten westen op een afstand van circa 6 meter van haar woning rekening te houden met gebouwen met een goothoog-

te van 6,4 meter. Aangezien in het bestemmingsplan voor deze gebouwen geen maximale hoogte was bepaald, had op dat punt de gemeentelijke bouwverordening aanvullende werking, waardoor een hoogte van circa 10 à 12 meter niet was uitgesloten. Thans zijn alcaar hoofdgebouwen toelaatbaar met een maximale goothoogte respectievelijk hoogte van 6 meter en – na vrijstelling – 11,5 meter. Ook ten aanzien van de toegestane aan- en/of bijgebouwen op de aanpalende gronden, met inbegrip van de gronden gelegen aan de achterzijde van de woning van belanghebbende, zijn geen (wezenlijke) veranderingen opgetreden.

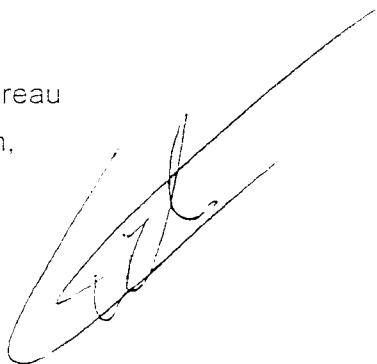
Gevolgen planologische mutatie:

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

Conclusie:

Op grond van het vorenstaande adviseren wij de raad van de gemeente Delft het door de heer mr G.J.R. Lutje Schipholt, namens mevrouw H.N. Siepman, 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.M.L. van der Lee,
adj. directeur.

Bijl.

- 6 -

RAAD
2003

AANTEKENEN MET BERICHT VAN
ONTVANGSTBEVESTIGING
Postbus 2000 AB Zwolle

Gemeente Delft	
R103680093 SC	
aan de Raad	aan de Raad
SEP 2003	
afgeleverd door	afgeleverd door
afgeleverd op	afgeleverd op
afgeleverd aan	afgeleverd aan

Aan de leden van de Gemeenteraad
van de gemeente Delft
Postbus 78
2611 ME DELFT

87.

zaaknummer
R103680093 SC

behandeld door
mr. G.J.R. Lutje Schipholt

telefoon
(038) 455 80 21

datum
16 september 2003

Verzoek om planschadeschadevergoeding ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

behandeling van het desbetreffende verzoek in de gemeenteraad.

Geachte leden van de Raad,

Mevrouw H.N. Siepman, Trompetstraat 26, 2611 KN Delft, heeft zich op grond van haar rechtsbijstandsverzekering bij NV Interpolis tot mij gericht en mij gemachtigd met het recht van substitutie met betrekking tot het navolgende.

Cliënte lijdt schade als gevolg van het bestemmingsplan Binnenstad. Dit bestemmingsplan is door uw Raad vastgesteld op 31 oktober 2002 en door het college van Gedeputeerde Staten van Zuid Holland goedgekeurd op 17 juni 2003.

In het voorheen geldende bestemmingsplan, te weten het bestemmingsplan Komplan 76, hadden de gronden achter het perceel van cliënte de bestemming Woondoeleinden A,C,W, of K. Door het bestemmingsplan Binnenstad is op de gronden gelegen achter het perceel van cliënte - te weten Trompetstraat 26 - de bestemming Woondoeleinden komen te liggen. Onder deze nieuwe bestemming kan in tegenstelling tot de oude bestemming een hotel worden opgericht. Op het perceel staat het hotel Emauspoort. Middels een bouwvergunning gedateerd 20 november 2000 heeft het college van B en W toestemming verleend aan de eigenaar van het hotel om deze te vergroten.

Cliënte is geconfronteerd met een verbouwing van het hotel achter haar woning. Hierdoor wordt het uitsicht vanuit haar woning ernstig aangetast. Bovendien hebben de gasten van het hotel vanaf hun hotelkamer inblik in de woning van cliënte. Er is derhalve sprake van een aanmerkelijke derving van haar woongenot. De schade

van cliënte bestaat uit de waardevermindering van haar woning op het perceel Trompetstraat 26 te Delft.

Cliënte is van mening dat deze planschade redelijkerwijs niet, althans niet geheel voor haar rekening dient te blijven en verzoekt u derhalve deze schade te vergoeden. Tevens verzoekt cliënte u hierbij een onafhankelijke deskundige in te schakelen en deze opdracht te geven tot het opstellen van een advies over haar planschadeverzoek.

Dit schrijven wordt u per aangetekende post toegezonden.

Braag ontvang ik binnenkort van u een exemplaar van uw procedureverordening voor de afhandeling van planschadeverzoeken.

In afwachting van uw berichten,

hoogachtend,
STICHTING RECHTSSBIJSTAND

R. G. Schipholt

mr. G.J.R. Lutje Schipholt

U

Bijlage 1
Gemeente
Delft



Stichting Rechtsbijstand
aanvraag-
formulier

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

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

naam aanvrager: **H. N. Siepman**
 voorletters: **H. N.**
 adres: **Trumpetstraat 26**
 postcode: **2611 KN**
 woonplaats: **Delft**
 correspondentieadres:
 postcode:
 woonplaats:

naam gemachtigde: **mr. Lutje Schipholt**
 voorletters: **GJR**
 adres: **Postbus 77**
 postcode: **8000 AB**
 woonplaats: **Zwolle**

330709		
afdeling:	partij:	kopie:
afdeling:	partij:	kopie:
afdeling:	partij:	kopie:
NOV 2003		

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

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

Mijn uitzicht op de nieuwe leek is verduisterd (want mijn huis juist zo donker maakte) Ook heb ik inlijk getreuren voornamelijk op mijn balkon zodat ik daar geen privacy meer heb

Zie brief van gemachtigde dat ik sept aan de gemeente Delft

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

Wat de precieze omvang van de schade is weet ik niet, maar de bovengenoemde gemachtigde schreef de schade op te worden. Just omdat want mijn huis zo geliefd maakte verduisterd is



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

6. Vanaf welke datum wordt de schade geleden?
2014-01-01

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

eengezinswoning 3 kamers met balkon.

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

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

Aanvrager is bekend met het betalen van leges van ¹²⁹~~300~~ euro voor het in behandeling nemen van zijn aanvraag

Plaats: Delft

Datum: 8 nov 2013

Naam: H. S. J. P. J.

handtekening: