

DK

Req. 23-03

DJI

Sq9002306 29 MAART 1999
 f - Ruimte BJ

RAAD
 25 MAART 1999

SO
8

19

Aan de Gemeenteraad
 van de gemeente Delft
 Postbus 78
 2600 ME DELFT

het stuk t.z.t. betrekken
 bij beh. v.d. planschade in de
 gemeenteraad

Delft, 19 februari 1999
 Betreft: Verzoek tot vergoeding van planschade ex art. 49 WRO

Geachte dames en heren,

Hierdoor wenden zich tot uw raad, Daan Hendrik POELMAN en Carla Maria Cornelia SPIEGELS, hierna verder te noemen "verzoekers", in het navolgende verzoek.

Verzoekers zijn eigenaar en bewoners van het perceel staande en gelegen te 2612 EP Delft aan de Rubberplantage no.10, kadastraal bekend als gemeente Delft, sectie N, nummer 3199.

Verzoekers lijden c.q. zullen schade lijden als gevolg van de verleende vrijstelling ex artikel 19 WRO en aansluitend verleende bouwvergunningen (hierna verder "Vergunningen") voor de realisering van een appartementencomplex tezamen met zes woningen (hierna verder te noemen "Opstallen") op het terrein van de voormalige MAVO Vrijenban aan de Sint Jorisweg no.3, kadastraal bekend gemeente Delft, sectie N, nummer 2684 (hierna verder "Perceel"), welke schade verzoekers hieronder nader zullen toelichten.

De Vergunningen:

Het bouwbedrijf WEBA dat de Vergunningen voor de Opstallen heeft verkregen is inmiddels begonnen met de bouw der Opstallen onder de naam "Prinsenstad II".

De Vergunningen zijn in strijd met het ter plaatse van kracht zijnde bestemmingsplan "Indische buurt".

Het bestemmingsplan voor het Perceel voorziet uitsluitend in een bestemming voor maatschappelijke, sociale, culturele, medische, educatieve en religieuze doeleinden. In het bestemmingsplan is voorts een maximale bouwhoogte van 10 meter opgenomen, terwijl het toegestane bebouwingspercentage maximaal 60% bedraagt.

Op grond van de Vergunningen wordt de bouw van Opstallen gerealiseerd waarvan een groot deel van de Opstallen een hoogte heeft van 15 meter, terwijl het totale bebouwingspercentage op het Perceel meer is dan 60% zal gaan bedragen.

Het in de Vergunningen beoogde gebruik van de Opstallen is derhalve niet slechts in strijd met het bestemmingsplan, doch tevens is de hoogte van de Opstallen en de mate van bebouwing hiermee in strijd.

De gemeente Delft heeft ter onderbouwing van de afgifte der Vergunningen een aantal gronden aangevoerd welke echter aantoonbaar onjuist zijn.

De Vergunningen zijn volgens de gemeente Delft verleend op grond van een "zeer krappe woningmarkt". Op geen enkele wijze is echter gebleken dat op korte termijn c.q. binnen een zodanige termijn als de wetgever met de vrijstellingsprocedure beoogt, een zodanige behoefte aan de Opstallen (zulks is ook uiterst onwaarschijnlijk gelet op de bouwactiviteiten bij Ypenburg) bestond c.q. bestaat dat niet de daartoe geeigende procedure tot wijziging van het bestemmingsplan had kunnen worden doorlopen. Dat deze stelling van de gemeente Delft onjuist is blijkt reeds uit het feit dat een eerder plan bij gebrek aan belangstelling is komen te vervallen en aansluitend zijn uitvoering en prijsstelling der Opstallen aanzienlijk gewijzigd om toch nog kopers aan te trekken. Ook thans - terwijl de bouw der Opstallen is aangevangen - blijkt op geen enkele wijze van de beweerdelijke zeer krappe woningmarkt welke de vrijstellingsprocedure rechtvaardigt.

De gemeente Delft heeft voorts aangevoerd dat de gebouwen van de voormalige MAVO-school niet meer konden worden gebruikt en dat er geen behoefte meer zou hebben bestaan aan het gebruik voor maatschappelijke doeleinden van de leegstaande gebouwen.

De gebouwen waren echter in goede staat en navraag bij ondermeer de aangrenzende school leverde op dat grote behoefte bestond aan ondermeer het gymnastieklokaal. Herhaaldelijk is door het bestuur van deze school getracht om een aantal lokalen in gebruik te krijgen, doch zulks is ondermeer door de gemeente Delft stelselmatig tegengehouden.

Verzoekers zijn derhalve van mening dat de gemeente Delft welbewust middels onjuiste procedures en onheuse gronden de Vergunningen heeft verleend.

Causaal verband tussen vrijstelling/bouwvergunningen en schade:

De tuin van de woning van verzoekers grenst aan het Perceel waarop de Opstallen worden gebouwd.

Door het voormalig complex van de MAVO-school (een blinde muur van het gymnastieklokaal grensde direct aan de tuin) en de rondom gelegen tuin van de school was sprake van veel privacy in de tuin en met betrekking tot de achterzijde van de woning.

Door de schoolgebouwen en de rondomgelegen tuin met veel groen en hoge bomen was sprake van een landelijke omgeving met een rustgevend uitzicht.

De Opstallen waaronder een appartementencomplex van 43 meter lang, 15 meter breed en 15 meter hoog alsmede aan de tuin grenzende woningen betekenen een ingrijpende en niet in de lijn der verwachtingen liggende situationele verandering.

Het appartementencomplex is voorzien van balkons (zuidzijde) die uitkijken in de tuin en op de woning van verzoekers.

Niet slechts is een aantasting van de privacy te verwachten doch tevens zal sprake zijn van geluidshinder.

Verzoekers menen dat de gemeente Delft op grond van het vorenvermelde gehouden is tot vergoeding van door verzoekers geleden c.q. te lijden schade.

De hoogte van de schade:

De bouw van de Opstallen op het Perceel was voor verzoekers ten tijde van de aankoop van de woning als zodanig redelijkerwijs niet te voorzien noch te verwachten.

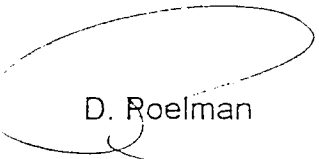
Verzoekers ondervinden als gevolg van de bouw van de Opstallen hinder en lijden schade als gevolg van:


- de bouwactiviteiten;
- waardevermindering van de woning ten gevolge van aantasting van privacy, aantasting van rust en uitzicht alsmede geluidshinder.

Verzoekers begroten de schade vooralsnog op f 50.000,--, voor welk bedrag verzoekers zo nodig getuigenbewijs aanbieden.

MET CONCLUSIE:

Verzoekers zijn van mening dat de gemeente Delft voormelde vrijstelling en bouwvergunningen op onzorgvuldige c.q. onrechtmatige gronden heeft verleend waardoor de gemeente Delft gehouden is de daaruitvoortvloeiende, althans daarmee samenhangende schade te vergoeden en zij verzoeken uw Raad voormelde schade vast te stellen op een bedrag van f 50.000,--, athans een zodanig bedrag als uw Raad redelijk acht, tegen finale kwijting aan verzoekers te betalen binnen drie weken na het onherroepelijk worden van uw beslissing.


D. Roelman


C.M.C. Spiegel