

Stuk: 205 I
Dienst Stadsontwikkeling
S99008366

Delft, 7 december 1999.

Onderwerp: verzoek op basis van artikel 49 van de Wet
op de Ruimtelijke Ordening tot toekenning van
planschade van de heer D.M. Poelman en
mevrouw C.M.C. Spiegels, wonende aan de
Rubberplantage nr. 10 te Delft.

Aan de gemeenteraad.

Geachte dames en heren,

Bij brief van 19 februari 1999, ingekomen op 25 maart 1999, hebben de heer en mevrouw Poelman-Spiegels, hierna te noemen: verzoekers, de gemeenteraad verzocht om een bedrag, dat vooralsnog op fl. 50.000,- is begroot, toe te kennen in verband met schade die wordt ondervonden vanwege de bouw van woningen en appartementen op het terrein van de voormalige Mavo Vrijenban aan de St. Jorisweg nr. 3.

Op dit perceel is onder toepassing van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening woningbouw tot stand gekomen nadat de Mavo aldaar beëindigend was. In vergelijking met de voorheen bestaande toestand zou er sprake zijn van een sterke vermindering van de privacy, zowel in de woning van verzoekers als in de daarbij behorende tuin. Tevens wordt hinder en schade ondervonden als gevolg van bouwactiviteiten verband houdend met de realisering van genoemd bouwplan.

Er is ter plaatse een onderzoek ingesteld. Verzoekers zijn, na daartoe opgeroepen te zijn, door een commissie ad hoc onder voorzitterschap van wethouder Grashoff gehoord.

In het nu volgende voorstel worden de feiten en omstandigheden nader toegelicht, wordt een beantwoording gegeven op de argumenten die verzoekers aanvoeren en wordt het juridisch en planologisch kader aangegeven in de context met de wettelijke bepalingen. Tenslotte volgt een afweging met een conclusie. Bij de stukken zijn voor u ter inzage gelegd:

1. Het onderwerpelijke verzoek van de heer en mevrouw Poelman-Spiegels;
2. Een kaartje met daarop zo goed mogelijk weergegeven de ligging van de woning van verzoekers en de bestreden bouwwerken;
3. Een exemplaar van de bestemmingsplankaart met daarop de ligging van de woningen aan de Rubberplantage en de nieuwbouw;
4. Een exemplaar van de vigerende planvoorschriften;
5. Het verslag van de hoorzitting d.d. 24 september 1999.

1. Algemeen kader.

Verzoeker woont aan de Rubberplantage nummer 10. Op het ter inzage gelegde kaartje is de ligging van de woning en de bijbehorende tuin aangegeven. Tevens is hierop de situering van het bouwplan te zien dat aanleiding is voor het verzoek.

Verzoekers doen een beroep op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In dat artikel wordt het volgende bepaald:

Voorzover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van:

- a. de bepalingen van een bestemmingsplan;*
- b. het besluit omtrent vrijstelling als bedoeld in art. 17, 18, 18a of 19 (WRO)*
- d. t/m f. (hier niet relevant) schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd kent de gemeenteraad hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.*

De woning van verzoekers maakt deel uit van de rustige woonbuurt aan de Rubberplantage op een binnengebied dat een aantal jaren geleden voor woningbouw beschikbaar is gekomen na de beëindiging van één van de bedrijfslocaties van de Optische Industrie 'De Oude Delft'. Aangrenzend bevond zich de Mavo Vrijenban. Deze school is buiten gebruik gesteld en gesloopt. Het terrein kwam voor herontwikkeling in aanmerking. Er is gekozen voor woningbouw: het gebied kent uitstekende voorwaarden voor woningbouw in het duurdere marktsegment.

In verband met de voorgenomen bebouwing met woningen is twee maal een art. 19 WRO procedure gevolgd. Ter zake van een eerste procedure heeft verzoeker van bedenkingen doen blijken. De desbetreffende bouwaanvraag is niet tot uitvoering gekomen. Er is daarna een tweede art. 19 WRO procedure gevolgd. Verzoekers hebben in dat kader niet doen blijken van bezwaren. De bouwactiviteiten vonden plaats op basis van die tweede procedure.

2. Vigerend bestemmingsplan.

Ter plaatse is van kracht het bestemmingsplan Indische Buurt dat in de loop van de jaren '80 is opgesteld en dat sinds juni 1988 van kracht is.

De komende jaren zal dit plan herzien worden, maar momenteel is een nieuwe bestemmingsregeling nog niet actueel. Zoals uit het ter inzage gelegde kaartje blijkt is voor het perceel waarop de bouw van de appartementen plaatsvindt de bestemming "maatschappelijke doeleinden" van kracht. De ligging van de bestaande en in aanbouw zijnde huizen is daarop aangegeven (voor u ter inzage tevens een kopie van de bestemmings- en bebouwingsvoorschriften). De bouwhoogte (dat wil zeggen: goothoogte) mag niet meer dan 10 meter bedragen. Daarboven mag nog een kap worden gerealiseerd met een hoogte van maximaal 5 meter. Het terrein van de voormalige Mavo Vrijenban grensde aan het achterpad langs de woningen aan de Rubberplantage (even nummers). Langs die lijn lag tevens de bestemmingsgrens. Dit houdt in dat bebouwing met een totale hoogte van 15 meter tot aan die lijn gerealiseerd kan worden. Als een afstand van maximaal 2 meter in acht genomen wordt mag deze bebouwing ook van ramen worden voorzien.

De bestemming "maatschappelijke doeleinden" omvat vele gebruiksvormen, waaronder scholen, buurthuizen, medische en sociale voorzieningen e.d. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 60%. Er is geen regel opgenomen op grond waarvan enig terreingedeelte vrijgehouden moet worden van bebouwing.

3. Gronden van het verzoek.

In het verzoekschrift wordt in het hoofdstuk "De vergunningen" een aantal omstandigheden gememoreerd die in verband staan met de vrijstelling op basis van art. 19 WRO hetgeen geleid heeft tot het verlenen van een bouwvergunning. Het vigerend bestemmingsplan "Indische Buurt" wordt vergeleken met de situatie die na de bouw van woningen zal ontstaan, de bouwhoogten worden geanalyseerd, de procedure op zich wordt bekritiseerd en er worden kanttekeningen geplaatst bij het besluit de bestaande schoolgebouwen te slopen.

De bestaande toestand, zoals verzoekers deze aantreffen ten tijde van de koop van hun woning, bestond aan de achterzijde van hun perceel uit een gymnastieklokaal met slechts een strook ramen op ca. 5 meter hoogte. Rondom de school was een tuin gelegen met veel groen en hoge bomen. De situatie is drastisch gewijzigd: thans grenzen particuliere tuinen aan de achterste perceelsgrens. Aan weerszijden daarvan bevindt zich een tweetal achterpaden. De genoemde tuinen horen bij de eengezinswoningen. Ten noorden daarvan is een appartementencomplex gesitueerd. Zowel vanuit de woningen als vanuit de appartementen is - vooral vanaf de verdieping(en) - zicht op en in de woning van verzoekers. Dit tast de privacy aan. Samenhangend daarmee is sprake van een vermindering van de waarde van de woning van verzoekers die door henzelf vooralsnog op fl. 50.000,- wordt begroot.

4. Beoordeling van het verzoek.

In de voorgaande paragraaf is enige achtergrondinformatie gegeven over de totstandkoming van het bouwplan dat thans oorzaak is van de vermeende schade. Wij stellen u voor deze achtergrondinformatie voor kennisgeving aan te nemen. Het betreft feiten en omstandigheden die nu niet meer ter discussie staan. Zij vormen wel de aanleiding voor het ontstaan van de situatie op grond waarvan verzoekers menen schade te lijden: bij de beoordeling van een schadeverzoek wordt echter uitgegaan van de inmiddels ontstane toestand die niet meer teruggedraaid kan worden.

Bij de beoordeling van de vraag of "redelijkerwijs" een schadevergoeding moet worden toegekend is allereerst van belang of er sprake is van een beduidende verslechtering van de planologische situatie. Uit het onder 2. vermelde ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan "Indische buurt" blijkt dat van een achteruitgang in planologisch opzicht geen sprake is.

Immers: op grond van dat plan mag tot op de perceelsgrens worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 10 meter en een totale hoogte van 15 meter wanneer een kap wordt toegepast. Op grond van de bestemmingsomschrijving kan bijvoorbeeld ook een buurthuis worden toegestaan. De situatie zoals verzoekers die aantreffen ten tijde van de koop van hun huis was weliswaar rustig; er was geen waarborg dat die toestand gecontinueerd zou worden binnen de vigerende regeling.

De nieuw gebouwde woningen staan op normale afstand (ca. 10 meter) van de perceelsgrens. Zij grenzen met hun tuinen aan twee achterpaden: zowel een eigen achterpad als een achterontsluiting van de huizen aan de Rubberplantage. De woningen hebben een totale hoogte van 7.60 meter en bestaan uit twee bouwlagen.

Het appartementencomplex is op een afstand van ca. 60 meter van de woning van verzoekers gelegen. In aanmerking nemend dat het een stedelijke bouwlocatie betreft kan gesteld worden dat de normale verkavelingsmaten in acht genomen zijn. Het ontwerp is zodanig gekozen dat achtertuinen aan elkaar grenzen. Dit is een algemeen gebruikelijk verkavelingsprincipe dat het best de privacy waarborgt. Aldus ontstaat tevens een aaneengesloten tuinengebied hetgeen de woonkwaliteit positief beïnvloedt.

Vergelijking met het vigerende bestemmingsplan levert dit geen verslechtering op.

Ten tijde van de bouw van de woningen aan de Rubberplantage was nog geen sprake van formele stappen op de weg naar de verlening van de bouwvergunning voor de appartementen. De school was nog in gebruik. Het was en is echter een algemeen bekend feit dat door fusies e.d. scholen aan het gebruik onttrokken kunnen worden zodat de ontwikkeling niet als onverwacht kan worden aangemerkt. De verandering zoals deze heeft plaatsgevonden kan dus redelijkerwijs als voorzienbaar worden aangemerkt.

Verder hebben betrokkenen nagelaten om in het kader van de tweede art. 19 WRO procedure zienswijzen of bedenkingen in te dienen. Daardoor hebben zij hun rechten weliswaar niet verspeeld; het had echter voor de hand gelegen als zij allereerst gepoogd hadden bij die procedure, die voldoende rechtsbescherming biedt, hun belangen aan de orde te stellen. Tijdens de hoorzitting van 23 september jl. is gebleken dat verzoekers zijn afgegaan op mededelingen van hun makelaar. Zij hebben zich niet bij de gemeente op de hoogte gesteld van het van kracht zijnde bestemmingsplan noch hebben zij geïnformeerd naar mogelijke veranderingen in gebruik of bestemming. De gemeente kan niet aansprakelijk gesteld worden voor eventuele onjuiste mededelingen die door een makelaar worden verstrekt.

Delft is een compacte stad overeenkomstig het beleid van de rijks- en provinciale overheid. Wie nabij een terrein woont dat mogelijkerwijs voor herontwikkeling in aanmerking komt kan verwachten dat dit optimaal benut wordt. In het onderhavige geval kan overigens niet gesproken worden van een hoge bebouwingsdichtheid. Het gebied kenmerkt zich door ruime woningen met tuinen van normale afmetingen. Dat patroon is bij het nieuwe plan eveneens leidraad geweest.

In vergelijking met de oude situatie (gymnastieklokaal met blinde muur) is sprake van enige verslechtering: er komen achtertuinten en vanuit de tweede bouwlaag is het mogelijk in de tuinen van de woningen aan de Rubberplantage te kijken.

Er is echter naar onze mening geen sprake van een waardevermindering of van een situatie die naar algemene normen niet aanvaardbaar zou zijn. In de bestaande tuinen kan met behoud van voldoende privacy worden gerecreëerd; de woonsituatie is nagenoeg onveranderd gebleven.

Wellicht heeft enigszins een rol gespeeld dat aanvragers dachten dat de nieuwe woningen min of meer in een bestaande kuil zouden worden gerealiseerd: het bouwterrein lag oorspronkelijk enkele decimeters lager dan de omgeving, maar is opgehoogd. De aanleghoogte wordt bepaald door de hoogte van de weg waaraan gebouwd wordt, in dit geval de St. Jorisweg. Dat feit had aan verzoekers bekend kunnen zijn als zij zich goed op de hoogte hadden gesteld. De ophoging is overigens bescheiden van aard en is beperkt gebleven tot enkele tientallen centimeters.

Voor het gevraagde bedrag van fl. 50.000,- wordt geen onderbouwing gegeven. Er is geen rapport van een makelaar of taxateur beschikbaar. Gelet op de planologische situatie zoals deze mogelijk was op grond van het vigerende bestemmingsplan en de feitelijke toestand zijn wij van oordeel dat er geen sprake is van een waardevermindering zoals geclaimd. In ieder geval - zo er al sprake zou zijn van een waardereductie - kan niet staande gehouden worden dat deze redelijkerwijs niet ten laste moet blijven van verzoekers. In dit kader vermelden wij nog dat de gemeente niet gehouden kan worden iedere waardevermindering te vergoeden: slechts als er sprake is van schade die "redelijkerwijs niet ten laste moet blijven" van aanvrager is er een grond voor toekenning van een schadeloosstelling.

Tot slot wordt schadevergoeding gevraagd in verband met bouwactiviteiten. Een dergelijke claim valt niet onder de termen van art. 49 WRO. De aannemer is voldoende verzekerd voor schade als gevolg van trillingen, zettingen e.d. Het betreft overigens nieuwe huizen aan de Rubberplantage. Het lijkt ons onwaarschijnlijk dat alsnog schade zal ontstaan. Bovendien wordt dergelijke schade door de verzekering van de aannemer of opdrachtgever gedekt. Bouwtechnische schade valt niet onder de werking van art. 49 WRO. Wij stellen u voor het verzoek op dit onderdeel niet ontvankelijk te verklaren.

Tenslotte nog een enkel woord over de beoordeling van het verzoek. De rechtspraktijk laat zien dat er de laatste tijd sprake is van een sterke toeneming van verzoeken tot schadeloosstelling op basis van art. 49 WRO. In de meeste gevallen wordt een gespecialiseerd bureau ingeschakeld dat tevens als hoorcommissie kan optreden. Het bureau laat in voorkomend geval taxaties verrichten door plaatselijk werkzame taxateurs en brengt advies uit aan college en raad.

Wij hebben afgezien van het inschakelen van zo'n bureau omdat wij voorshands geen enkele grond konden ontdekken voor schadeloosstelling. Wij menen dat een adviesbureau niet tot een andersluidende conclusie had kunnen komen.

5. Conclusie

Alles bijeen genomen is er geen grond op basis waarvan een schadevergoeding zou moeten worden toegekend. Wij stellen u derhalve voor, onder voorbehoud van gunstig advies van de commissie duurzaamheid, het verzoek af te wijzen. Voorzover het verzoek betrekking heeft op schade als gevolg van bouwactiviteiten zijn wij van oordeel dat het niet-ontvankelijk moet worden verklaard, een en ander overeenkomstig het bij dit voorstel gevoegde ontwerpbesluit dat wij u hierbij ter bekrachtiging aanbieden.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Delft,

H.M.C.M. van Oorschot ,burgemeester.

N. Roos ,secretaris.

De raad van de gemeente Delft,

Overwegende dat bij hem bij schrijven van 25 maart 1999 een verzoek is ingediend door de heer en mevrouw D.H. Poelman en C.M.C. Spiegels wonend aan de Rubberplantage nummer 10 tot het toekennen op basis van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van een schadevergoeding waarvan de hoogte vooralsnog door verzoekers op fl. 50.000,- is gesteld in verband met waardevermindering van hun woonhuis met tuin als gevolg van de aantasting van privacy samenhangend met de bouw van woningen en appartementen op het perceel van de voormalige Mavo Vrijenban, alsmede als gevolg van het uitvoeren van bouwwerkzaamheden ten behoeve van evenbedoeld bouwplan;

dat genoemde woningen en appartementen tot stand zijn gekomen ingevolge een procedure op grond van artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening waarbij vrijstelling is verleend van de bepalingen van het van kracht zijnde bestemmingsplan "Indische buurt" bij welke procedure niet van bedenkingen is gebleken ;

dat het perceel waarop de onderwerpelijke woningen zijn gebouwd op grond van dat plan is bestemd voor "maatschappelijke doeleinden" op basis waarvan tot op de perceelsgrens bebouwing mogelijk is met een goothoogte van maximaal 10 meter bij een bebouwingspercentage van ten hoogste 60%;

dat tevens diverse gebruiksvormen passen binnen de bestemmingsomschrijving die een grotere mate van hinder teweeg (kunnen) brengen dan bewoning;

dat de stedenbouwkundige situatie zodanig is dat een behoorlijke afstand tussen de achtergevels van de bestaande en de nieuw gebouwde woningen in acht genomen is, terwijl bovendien nog twee achterpaden ter weerszijden van de perceelsgrens zijn aangelegd zodat voldoende waarborgen bestaan voor een redelijke privacy;

dat voorts niet gebleken is van schade als gevolg van bouwwerkzaamheden, nog daargelaten de vaststelling dat dergelijke schade door verzekeringen op behoorlijke wijze is gedekt en niet voor vergoeding in dit kader in aanmerking komt;

dat op grond van bovenstaande feiten en omstandigheden geen termen aanwezig zijn voor vergoeding van schade die redelijkerwijs niet ten laste van verzoekers behoort te blijven;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 december 1999;

gelet op het bepaalde in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijk Ordening;

b e s l u i t :

Het verzoek van de heer D.H. Poelman en mevrouw M.C.M. Spiegels tot toekenning van een schadevergoeding ter hoogte van fl. 50.000,- op basis van artikel 49 van de Wet op Ruimtelijke Ordening af te wijzen, alsmede voorzover het verzoek betrekking heeft op beweerdelijk door bouwwerkzaamheden veroorzaakte schade niet ontvankelijk te verklaren.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 23 december 1999.



, burgemeester.



mr. H.M.C.M. van Oorschot
, secretaris.

mr. N. Roos