



ADVIES

betreffende het verzoek om vergoeding
van schade als bedoeld in artikel 49 WRO
van de heer D.H. Poelman en mevrouw
C.M.C. Spiegels 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 D.H. Poelman en mevrouw C.M.C. Spiegels te Delft.

Opdrachtnummer: 21.036

Datum: juni 2001

Opdracht:

Bij brief van 12 januari 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 D.H. Poelman en mevrouw C.M.C. Spiegels te Delft.

Procedure:

Ofschoon de gemeente Delft geen Procedureverordening Planschadevergoeding kent, hebben wij gemeend te moeten handelen als ware er één van kracht.

Op 1 mei 2001 heeft mevrouw mr I.M.A.M. de Looij, medewerker van de SAOZ, met de heer M. van der Starre, makelaar o.g. te Rotterdam, zowel de heer D.H. Poelman, in algehele gemeenschap van goederen gehuwd met mevrouw C.M.C. Spiegels, nader te noemen: "belanghebbenden", als van de zijde van de gemeente 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:

Het door belanghebbenden ingediende verzoek om een vergoeding van schade ex artikel 49 WRO is op 25 maart 1999 bij de gemeente ingekomen.

Beknopt geformuleerd wordt hierin gesteld dat hinder wordt ondervonden en schade wordt geleden ten gevolge van:

- de bouwactiviteiten ten behoeve van de realisering van een appartementencomplex en een zestal woningen;
- een waardevermindering van de woning ten gevolge van een aantasting van privacy, rust, uitzicht en geluidhinder.

Het schadebedrag wordt begroot op f 50.000,-.

./ Een kopie van het verzoek is als bijlage aangehecht.

Tijdens de mondelinge behandeling is een aantal foto's van de oude feitelijke situatie - ten noordoosten van het perceel van belanghebbenden bevond zich voorheen een gymnastiekgebouw behorende bij de meer oostelijk gelegen school - verstrekt waarvan ./ enkele als bijlage zijn aangehecht.

Eigendomssituatie:

Belanghebbenden hebben het object, kadastraal bekend gemeente Delft, sectie N, nr. 3199 en plaatselijk bekend Rubberplantage 10, bij akte ingeschreven op 8 augustus 1994, in eigendom verkregen.

Beschrijving van de onroerende zaak en de nabije omgeving:

Het object van belanghebbenden en de gewraakte woonbebouwing bevinden zich in het noorden van Delft, maken deel uit van de zogenaamde "Indische buurt", en worden, ruwweg aangeduid, begrensd door de St. Eustatiusstraat in het noordwesten, de Sint-Jorisweg in het noordoosten, Aan 't Verlaat in het zuidoosten en de Oost-Singel en het Rijn-Schiekanaal in het zuidwesten.

De omstreeks 1994 gebouwde woning van het type 'twee-onder-een-kap' is opgetrokken in steen, bestaat uit drie bouwlagen (zonder kap) en heeft globaal de volgende indeling:
Begane grond: entree, hal, toilet, meterkast, trapopgang naar 1^e verdieping, keuken, woonkamer, kelderingang;
1^e Verdieping: overloop, trapopgang naar 2^e verdieping, 3 slaapkamers, toilet, was-machineruimte, badkamer voorzien van ligbad, douchecabine, wastafel;

2^e Verdieping: slaap/hobbyruimte, dakterras.

Het perceel omvat voorts een oprit, een aangebouwde garage (plat dak) en een voor- en achtertuin.

Voormeld object wordt direct ten noordwesten en ten zuidoosten begrensd door, in essentie met de woning van belanghebbenden vergelijkbare, woningen van het type 'twee-onder-een-kap'. Ten westen van het object, gescheiden door de Rubberplantage, zijnde een lokale weg, bevinden zich woningen van hetzelfde type. In oostelijke richting wordt uitgekeken op een school.

Gewraakte bebouwing:

Op een kortst gemeten afstand van circa 11 meter respectievelijk circa 21 meter ten noordoosten van het perceel en de woning van belanghebbenden, is een zestal 'twee-onder-een-kap'-woningen gebouwd met een totale hoogte van circa 6,55 meter. Tussen de achtertuin van belanghebbenden en de achtertuinen behorende bij de nieuwe woonbebouwing bevindt zich een verhard achterpad.

Vanaf een afstand van circa 48 meter respectievelijk 58 meter ten noordoosten van het perceel en de woning van belanghebbenden is een appartementencomplex gerealiseerd bestaande uit vijf bouwlagen met een totale hoogte van circa 13,56 meter ten behoeve van 23 appartementen.

Ter illustratie is een aantal foto's als bijlage aangehecht.

Planologie:

Vigerend bestemmingsplan:

Het object van belanghebbenden en de nieuwe woonbebouwing bevinden zich in het gebied waar het bestemmingsplan "Indische Buurt" vigeert, zoals vastgesteld door de raad op 26 mei 1983 en gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 30 november 1984.

Blijkens de verstrekte stukken geldt ten aanzien van de gronden waar zich het object van belanghebbenden en de westelijke helft van het achterpad bevinden de bestemming "Bedrijfsdoeleinden", op basis waarvan de gronden - met inachtneming van bepaalde voorwaarden - bestemd zijn voor doeleinden van nijverheid (industrie en ambacht) en handel, met de in deze bestemming passende bebouwing, met inbegrip van bebouwing ten behoeve van administratie en beheer, dienstwoningen, open terreinen, los- en laadgelegenheden, erven, tuinen en overige bijbehorende voorzieningen.

Ten aanzien van de gronden waar zich de oostelijke helft van het achterpad en de nieuwe woonbebouwing bevinden geldt de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" met de aanduidingen "H = 10", "60%", en "2,20" hetgeen betekent dat de gronden bestemd zijn voor gebouwen voor sociale, culturele, medische, educatieve, en religieuze doeleinden, alsmede voor de bij de gebouwen behorende bijgebouwen en wandel- en fietsroutes, dat de bouwhoogte van de toegestane gebouwen maximaal 10 meter bedraagt, dat het terrein voor maximaal 60% bebouwd mag worden en dat de grensbouwhoogte 2,2 meter bedraagt.

Met betrekking tot de bouwhoogte is opgenomen dat hieronder dient te worden verstaan:

" De afstand van peil tot de snijlijn van gevelvlak en dakvlak. De hoogte van de kap mag niet meer bedragen dan 5,00 m."

(einde citaat)

Met de term grensbouwhoogte wordt bedoeld:

" De afstand tot de dichtstbij gelegen grens van de terreineenheid vermeerderd met de op de tekening aangegeven dan wel in de voorschriften genoemde, grensbouwhoogte."

(einde citaat)

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan voor het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut, en van de in het plan gestelde maximum bouwhoogten voor zover deze niet de bouwhoogte in de erfscheiding of perceelsgrens betreffen tot ten hoogste 15%

met een maximum van 1 meter hogere bouwhoogte indien blijkt dat de bouwhoogte bepaling een onredelijke beperking inhoudt voor het verwezenlijken van een in (ste-de)bouwkundig opzicht gunstiger bebouwing.

Bovendien bestaat een bevoegdheid de begrenzingen tussen de verschillende bestemmingen tot maximaal 1 meter in enige richting te verleggen indien dit voor een goede realisatie van het plan noodzakelijk blijkt ten gevolge van uitmetingen in het terrein of ten gevolge van onvoorziene wijzigingen in het beloop van rioleringen, kabels, leidingen en duikers.

Vrijstellingen ex artikel 19 WRO:

De woningen aan de Rubberplantage, waaronder de woning van belanghebbenden, zijn onder toepassing van een besluit(en) ex artikel 19 WRO in het begin van de jaren '90 gerealiseerd.

Burgemeester en Wethouders hebben bij besluit van 29 maart 1996 onder toepassing van artikel 19 WRO jo artikel 50 lid 5 Woningwet, vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de realisatie van vijf van de zes eerder omschreven 'twee-onder-een-kap-woningen op het terrein ten noordoosten van het object van belanghebbenden. Het besluit is nadien onherroepelijk geworden.

Burgemeester en Wethouders hebben bij besluit van 26 mei 1998 onder toepassing van artikel 19 WRO jo artikel 50 lid 5 Woningwet, vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de oprichting van het eerder omschreven appartementencomplex ten behoeve van 23 appartementen op grotere afstand ten noordoosten van het perceel van belanghebbenden. Het besluit is nadien onherroepelijk geworden.

Burgemeester en Wethouders hebben bij besluit van 3 augustus 1998 onder toepassing van artikel 19 WRO jo artikel 50 lid 5 Woningwet, vrijstelling en bouwvergunning verleend voor het bouwen van een zesde woning van het type 'twee-onder-een-kap' op het terrein ten noordoosten van het object van belanghebbenden. Het besluit is nadien 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, 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 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 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:

Gesteld wordt dat de woning c.a. Rubberplantage 10 door de realisatie van zes 'twee-onder-een-kap'-woningen en een appartementencomplex op het terrein ten noordoosten van 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 planologisch regime van het bestemmingsplan "Indische Buurt" en de planologische situatie die is ontstaan door de drie vrijstellingen ex artikel 19 WRO.

Op grond van het oude planologische regime hadden belanghebbenden, rekening houdend met de op de plankaart aangeduide grensbouwhoogte, vanaf enkele meters van, en evenwijdig aan hun perceelsgrens kunnen worden geconfronteerd met omvangrijke bebouwing met een bouwhoogte (zie eerdere omschrijving) van, na vrijstelling, 11 meter

en een totale kaphoogte van 16 meter. Deze bebouwing had op grond van de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" kunnen worden gebruikt voor sociale, culturele, medische, educatieve en religieuze doeleinden, waaronder tevens kunnen worden begrepen diverse vormen van begeleid wonen c.q. niet-zelfstandige woonvormen, zoals bijvoorbeeld een sociaal pension dat als kenmerk heeft voorzieningen voor professionele begeleiding ten behoeve van bewoners op weg naar hun overstap naar zelfstandig wonen, maar ook andere woonvormen zoals een verzorgingstehuis, een opvangcentrum etc.

Het gevolg van de verwezenlijking van deze bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zou zijn geweest dat het uitzicht, de privacy en het geluidsniveau in de woning (wanneer ramen en deuren geopend zijn) en in de tuin c.q. het woongenot reeds in belangrijke mate zou zijn aangetast, hetgeen tevens zou hebben gegolden voor de situeringswaarde c.q. de ligging van het object.

Onder toepassing van de onderhavige besluiten ex artikel 19 WRO zijn vanaf een afstand van circa 11 meter respectievelijk circa 48 meter ten noordoosten van belanghebbenden een zestal 'twee-onder-een-kap'-woningen met een totale hoogte van circa 6,55 meter en een appartementencomplex met een totale hoogte van circa 13,56 meter ten behoeve van 23 appartementen gerealiseerd.

Gelet op de zeer ruime reeds bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden zijn wij van mening dat de mogelijkheden van de drie vrijstellingsbesluiten het object van belanghebbenden niet verder in negatieve zin hebben beïnvloed.

Zoals reeds eerder in dit advies is overwogen doet de vraag of de hiervoor geschetste bebouwings- en gebruiksmogelijkheden ooit feitelijk (zouden) zijn verwezenlijkt, in het geheel niet ter zake. Hetzelfde geldt voor de belangenafwegingen c.q. de procedures welke voorafgingen aan de besluiten tot herinrichting van het onderhavige gebied.

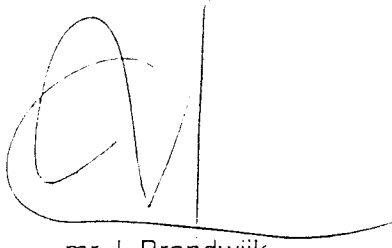
Gevolgen planologische mutatie:

De planologische maatregel heeft voor belanghebbenden 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 D.H. Poelman en mevrouw C.M.C. Spiegels ingediende verzoek om vergoeding van schade ex artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening af te wijzen.

Stichting Adviesbureau
Onroerende Zaken,



mr J. Brandwijk,
Directeur.

Bijlagen.

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