

Rechtbank 's-Gravenhage

Sector Bestuursrecht

Postbus 20302, 2500 EH Den Haag

AANTEKENEN

Gemeente Delft
Wijk- en Stadszaken
Postbus 340
2600 AH Delft

Gemeente Delft	
nr. 03/020079	afd.: RO
ovb: ja / nee	kopie:
20 JUN 2003	
afd.: par...	kopie:
afd.: Bezoekeadres Par...	kopie:
eindparaaf: Prins Clauslaan 60 2595 AJ Den Haag	dd.

Telefoon (070) 3813131
Fax (070) 3813360
Rabobankrekening
1923.25.795

Onderdeel
Contactpersoon
Doorkiesnummer(s)
Datum
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Bijlage(n)
Onderwerp

1e Kamer
mevr A.K.D. Kalloe
070-3813649
19 juni 2003
procedurenummer 02 / 1468 WRO V107 AA G60
casusnummer
02/002470 planschade

toezending afschrift uitspraak
en mededeling rechtsmiddel.

Bij beantwoording de
datum en ons kenmerk
vermelden.
Wilt u slechts één zaak
in uw brief behandelen.

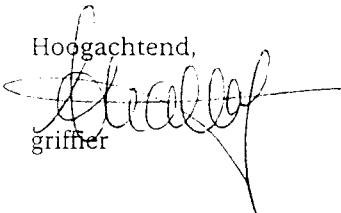
Geachte heer/mevrouw,

Hierbij zend ik u een kopie van de uitspraak waarbij op het beroep is beslist.

Tegen deze uitspraak staat hoger beroep open. Indien u daarvan gebruik wenst te maken, dient u binnen zes weken na de dagtekening van deze brief een beroepschrift en een kopie van bijgaande uitspraak te zenden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

In het beroepschrift vermeldt u waarom u de uitspraak niet juist vindt.

Hoogachtend,


griffier

Rechtbank 's-Gravenhage
sector bestuursrecht
eerste afdeling, enkelvoudige kamer

Reg. nr. AWB 02/1468 WRO

UITSPRAAK
als bedoeld in artikel 8:77
van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Uitspraak in het geding tussen

D.H. Poelman en C.M.C. Spiegels, wonende te Delft, eisers,

en

de raad van de gemeente Delft, verweerder.

Ontstaan en loop van het geding

Bij brief van 19 februari 1999 hebben eisers een aanvraag om toekenning van schadevergoeding op basis van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bij verweerder ingediend.

Bij besluit van 23 december 1999 heeft verweerder het verzoek niet-ontvankelijk verklaard voorzover het betrekking heeft op de beweerde schade als gevolg van bouwactiviteiten en ongegrond verklaard voorzover het betrekking heeft op vermeende waardevermindering van de woning van eisers.

Verweerder heeft bij besluit van 21 februari 2002, verzonden op 8 maart 2002, het bezwaar van eisers tegen het besluit van 23 december 1999 gegrond verklaard voorzover het de motivering van het primaire besluit betreft en, overeenkomstig het advies van de commissie voor de beroep- en bezwaarschriften, met verwijzing naar het advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ), geweigerd eisers planschadevergoeding toe te kennen.

Tegen het besluit van 21 februari 2002 hebben eisers bij brief van 15 april 2002, ingekomen bij de rechtbank op 17 april 2002, beroep ingesteld.

Verweerder heeft de op de zaak betrekking hebbende stukken overgelegd en een verweerschrift ingediend.

De zaak is op 21 februari 2003 ter zitting behandeld.
Eisers zijn niet verschenen. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door mr. M.A. van Arendonk en R.J. Blom.

Motivering

Ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) kent de gemeenteraad, voorzover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan, dan wel een besluit omtrent vrijstelling, als bedoeld in artikel 19, schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijner laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.

Voor de beoordeling van een verzoek om schadevergoeding op grond van artikel 49 van de WRO moet in de eerste plaats worden gezien of sprake is van een wijziging van het planologisch regime waardoor de verzoeker in een nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dienen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregelen te worden vergeleken met het voordien geldende planologische regime. Niet bepalend is daarbij hoe de feitelijke situatie onder het voorheen geldende planologische regime was, maar hetgeen onder dat regime maximaal was toegestaan.

Eisers zijn eigenaar en bewoners van de woning gelegen aan de Rubberplantage 10 te Delft. Eisers hebben aangevoerd dat verweerder ten onrechte heeft geconcludeerd dat zij geen schade lijden door de bouw van een appartementencomplex tezamen met zes woningen op het terrein aan de Sint Jorisweg 3 te Delft. De schade is volgens eisers gelegen in een waardedaling van hun huis. Deze waardedaling vloeit voort uit een vermindering van het woongenot door inbreuk op de privacy en aantasting van de rust en het uitzicht. Eisers zijn van mening dat het appartementencomplex hoger is dan volgens het geldende bestemmingsplan is toegestaan. De gemeente stelt wel dat ter plaatse een goothoogte van 10 meter met een kap van 5 meter (totaal 15 meter) is toegestaan, maar het appartementencomplex is niet voorzien van een kap maar van een plat dak, waarmee de totale hoogte in strijd is met het bestemmingsplan. Verder hebben eisers het SAOZ-advies bestreden omdat daarin onder meer wordt gesteld dat onder maatschappelijke doeleinden tevens kunnen worden begrepen diverse vormen van begeleid wonen hetgeen in strijd is met artikel 9 van de planvoorschriften. Een conform het bestemmingsplan toegestaan gebruik heeft in de visie van eisers minder aantasting van de privacy en geluidshinder tot gevolg dan het huidige constante 24-uurs gebruik als woonbestemming. Daarnaast stelt de SAOZ dat de woningen een hoogte hebben van 6,55 meter en het appartementencomplex een hoogte van circa 13,56, terwijl verweerder stelt dat de opstallen 7,60 meter respectievelijk 15 meter hoog zijn. Het SAOZ-advies bevat dus onacceptabele onzorgvuldigheden. Nu het bestreden besluit daarop berust menen eisers dat (wederom) geen sprake is van een behoorlijke motivering. Eisers verzoeken om vernietiging van het bestreden besluit en toekenning van planschade, vast te stellen op een bedrag van 22.000 euro te vermeerderen met de wettelijke rente.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Indische Buurt", dat is vastgesteld op 26 mei 1983 en gedeeltelijk is goedgekeurd door gedeputeerde staten op 30 november 1984. Aan de gronden waarop het appartementencomplex

tezamen met de zes geschakelde woningen is gebouwd, is volgens het bestemmingsplan de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gegeven. Ingevolge artikel 9, eerste lid, van de planvoorschriften zijn de als zodanig aangewezen gronden bestemd voor gebouwen voor sociale, culturele, medische, educatieve, en religieuze doeleinden, alsmede voor de bij deze gebouwen behorende bijgebouwen en wandel- en fietsroutes.

Het tweede lid van artikel 9 bepaalt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de (bestemmingsplan)kaart binnen de bebouwingszone staat aangegeven (in dit geval 10 meter) en tevens niet meer dan de grensbouwhoogte ter plaatse.

Ingevolge artikel 9, derde lid, van de planvoorschriften mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan ter plaatse op de (bestemmingsplan)kaart binnen de bebouwingszone staat aangegeven (in dit geval 60%).

Ingevolge artikel 2 van de planvoorschriften dient onder bouwhoogte 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 meter.

Onder grensbouwhoogte moet ingevolge dat artikel worden verstaan de afstand tot de dichtstbij gelegen grens van de terreineenheid vermeerderd met de op de tekening aangegeven dan wel in de voorschriften genoemde grensbouwhoogte.

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 20, tweede lid, van de planvoorschriften bevoegd vrijstelling te verlenen van de in dit plan gestelde maximale bouwhoogten voor zover deze niet de bouwhoogte in de erfscheiding of perceelsgrens betreffen tot ten hoogste 15%, met een maximum van 1,00 meter hogere bouwhoogte, indien blijkt dat de bouwhoogtebepaling een onredelijke beperking inhoudt voor het verwezenlijken van een in (stede)bouwkundig opzicht gunstiger bebouwing. Ingevolge het vierde lid van artikel 20 zijn burgemeester en wethouders bevoegd de begrenzingen tussen de verschillende bestemmingen tot maximaal 1,00 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.

De woningen aan de Rubberplantage, waaronder de woning van eisers, zijn met toepassing van artikel 19 van de WRO in het begin van de jaren 90 gebouwd. Burgemeester en wethouders hebben bij besluit van 29 maart 1996 onder toepassing van artikel 19 van de WRO vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de bouw van vijf van de zes eerder omschreven woningen. Dit besluit is nadien onherroepelijk geworden. Bij besluit van 26 mei 1998 hebben burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 19 van de WRO vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de oprichting van het eerder omschreven appartementencomplex ten behoeven van 23 appartementen. Dat besluit is daarna ook onherroepelijk geworden. Vervolgens hebben burgemeester en wethouders bij besluit van 3 augustus 1998 met toepassing van artikel 19 van de WRO vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de bouw van de zesde woning. Dit besluit is nadien eveneens onherroepelijk geworden.

De onderhavige bebouwing bestaat daarmee uit een zestal twee-onder-een-

kap woningen met een bouwhoogte van circa 6,55 meter op een afstand van circa 11 tot 21 meter ten noordoosten van de woning van eisers en een appartementencomplex bestaande uit vijf bouwlagen met een totale hoogte van circa 13,56 meter op een afstand van ongeveer 48 tot 58 meter ten noordoosten van het perceel van eisers.

Verweerder heeft over het verzoek om schadevergoeding de SAOZ om advies gevraagd. De SAOZ heeft een planlogische vergelijking tussen het planologisch regime van het bestemmingsplan "Indische Buurt" en de planologische situatie die is ontstaan door de vrijstellingen ingevolge artikel 19 van de WRO uitgevoerd en gelet op de zeer ruime reeds bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden geconstateerd dat eisers niet in een nadeliger positie zijn komen te verkeren ten gevolge van de vrijstellingsbesluiten. De SAOZ heeft geadviseerd het door eisers ingediende verzoek om schadevergoeding op basis van artikel 49 van de WRO af te wijzen. Verweerder heeft daarop zijn besluit gebaseerd.

In haar advies stelt de SAOZ over het bestemmingsplan "Indische Buurt" dat de bouwhoogte van de toegestane gebouwen maximaal 10 meter en de grensbouwhoogte 2,20 meter bedraagt. Voorts stelt de SAOZ in haar advies dat eisers, rekening houdend met de op de plankaart aangeduide grensbouwhoogte, vanaf enkele meters van, en evenwijdig aan hun perceelsgrens hadden kunnen worden geconfronteerd met omvangrijke bebouwing met een bouwhoogte van, na vrijstelling, 11 meter en een totale kaphoogte van 16 meter. Dit strookt niet met de in voornoemd artikel 9, tweede lid, van de planvoorschriften genoemde bebouwingsmogelijkheden, waarin staat dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan op de kaart binnen de bebouwingszone staat aangegeven, maar ook niet meer dan de grensbouwhoogte.

Aangezien aan de definitie terreingrens/eenheid, genoemd in artikel 1 van de planvoorschriften, de goedkeuring is onthouden, moet naar het oordeel van de rechtbank hiervoor worden gelezen de grens tussen een plandeel -met een bepaalde bestemming- met een plandeel -met een andere bestemming-. De grensbouwhoogte is ingevolge artikel 2 van de planvoorschriften de afstand tot de dichtstbijgelegen grens van de terreineenheid vermeerderd met de op de tekening aangegeven dan wel in de voorschriften genoemde grensbouwhoogte. Vastgesteld wordt dat in de voorschriften geen grensbouwhoogte is genoemd. Verder is op de plankaart, op de grens van het plandeel waarbinnen de woning van eisers is gelegen, en het plandeel waarop het bouwplan is verwezenlijkt eveneens geen grensbouwhoogte aangegeven. Verder wordt vastgesteld dat alleen een grensbouwhoogte ten opzichte van het plandeel met de bestemming openbaar groen is aangegeven en dat geen grensbouwhoogte is aangegeven ten opzichte van andere plandelen ter plekke. Verweerder heeft ter zitting gesteld dat de grensbouwhoogte 2,20 meter is, maar dat heeft blijkens de plankaart geen betrekking op het hier relevante punt maar op het plandeel met een andere bestemming (openbaar groen). Dat houdt in dat de afstand van de onderdelen van het bouwplan tot de grens van het plandeel bepalend zijn voor de toegestane bouwhoogte, tenzij die afstand 10 meter of meer bedraagt, want dan is de op de kaart aangegeven hoogte bepalend. Uit het SAOZ-rapport blijkt niet wat de afstand van de onderdelen van het bouwplan tot de grens van het plandeel is. De SAOZ is uitgegaan van de op

de kaart aangegeven hoogte. Dat is niet zonder meer juist. De vraag die dan dient te worden beantwoord is hoe groot de afstand is van de zes woningen en het appartementencomplex tot elke grens van het desbetreffende plandeel. Indien die afstand tot enige grens van het plandeel bijvoorbeeld vijf meter is, bedraagt ingevolge artikel 9, tweede lid, van de planvoorschriften de bouwhoogte vijf meter. Of indien het gaat om de afstand tot het plandeel met de bestemming openbaar groen 5 meter plus 2,20 meter, is totaal 7,20 meter. Ten opzichte van de op die manier bepaalde bouwhoogte geldt dan de vrijstellingsmogelijkheid van artikel 20, tweede lid, van de planvoorschriften. Uit de stukken blijkt niet dat de situering van de onderdelen van het bouwplan zo is dat ook met inachtneming van de aldus bepaalde bouwhoogte tot 10 meter hoogte en met vrijstelling tot 11 meter hoogte had kunnen worden gebouwd. Nu hiermee onvoldoende duidelijkheid bestaat over de onder het bestemmingsplan bestaande bouwmogelijkheden, staat de conclusie van verweerder, in navolging van de SAOZ, dat geen planologisch nadeel optreedt, op losse schroeven. Verweerder had dit SAOZ-advies dan ook niet aan zijn besluitvorming ten grondslag mogen leggen. Het besluit is onvoldoende zorgvuldig voorbereid en derhalve in strijd met artikel 3:2 van de Awb.

Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit wordt vernietigd. Verweerder wordt opgedragen een nieuw besluit te nemen met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen.

Nu niet is gebleken van kosten die daarvoor in aanmerking komen, bestaat geen aanleiding voor een proceskostenveroordeling.

Beslissing

De Rechtbank 's-Gravenhage,

RECHT DOENDE:

verklaart het beroep gegrond;

vernietigt het bestreden besluit van 21 februari 2002;

draagt verweerder op een nieuw besluit te nemen met inachtneming van hetgeen in deze uitspraak is overwogen;

bepaalt dat de gemeente Delft aan eiseress het door hen betaalde griffierecht, te weten € 109,00, vergoedt.

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak kan binnen zes weken na verzending daarvan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Aldus gegeven door mr. D.A. Verburg en in het openbaar uitgesproken op 6 juni 2003, in tegenwoordigheid van de griffier G.J. Buitendijk.

G. Buitendijk

Verburg

Voor eensluidend afschrift,
de griffier van de Rechtbank 's-Gravenhage.

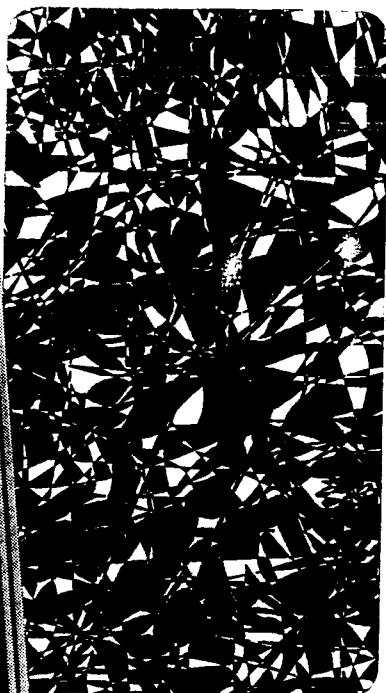
[Handwritten signature]

Verzonden op: **19 JUNI 2003**

Rechtbank 's-Gravenhage

Sector bestuursrecht

Postadres postbus 20302, 2500 EH Den Haag



Aangetekend

Recommandé

NL



3S RRRL 0172455

3S RRRL 0172455

3S RRRL 0172455

TPG Post
Port betaald
Port payé
Pays-Bas