

Het College van Burgemeester en  
Wethouders van de gemeente Delft  
t.a.v. mevrouw mr M.A. van Arendonk  
Postbus 340  
2600 AH Delft

|                  |        |        |
|------------------|--------|--------|
| Gemeente Delft   |        |        |
| H.D. Poelman (u) |        |        |
| adv. adres       | kopie: |        |
| 13 mei 2004      |        |        |
| adv.             | pers.  | kopie: |
| adv.             | pers.  | kopie: |
| adv.             | pers.  | adv.   |

Rotterdam, 13 mei 2004

Behandeld door mw mr I.M.A.M. de Looij  
Doorkiesnummer 010-4693864  
Opdrachtnummer 21.03601

Onderwerp Nader advies inzake het verzoek om schadevergoeding ex artikel 49  
WRO van de heer D.H. Poelman en mevrouw C.M.C. Spiegels, Rubber-  
plantage 10 te Delft

Geachte mevrouw Van Arendonk,

Naar aanleiding van uw begeleidend schrijven van 18 juli 2003 doen wij u hierbij ons na-  
dere advies toekomen inzake het verzoek ex artikel 49 WRO van de heer D.H. Poelman  
en mevrouw C.M.C. Spiegels, Rubberplantage 10 te Delft, hierna "belanghebbenden".

Uit de uitspraak van de rechtbank Den Haag van 6 juni 2003 blijkt dat de gemeente een  
nieuw besluit dient te nemen op het verzoek om een schadevergoeding ex artikel 49  
WRO van belanghebbenden met inachtneming van hoofdzakelijk het volgende:

“...  
Verweerder heeft ter zitting gesteld dat de grensbouwhoogte 2,2 meter is, maar dat heeft blij-  
kens 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 bepa-  
lend. 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 af-  
stand is van de zes woningen en het appartementencomplex tot elke grens van het desbetref-  
fende plandeel.  
...”

*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.*

...

(einde citaat)

Naar aanleiding van het voorgaande merken wij het volgende op.

#### **Oude situatie:**

De relevante bepalingen voor de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" luiden in essentie als volgt:

- de gronden zijn bestemd voor gebouwen voor sociale, culturele, medische, educatieve en religieuze doeleinden, alsmede voor de bij deze gebouwen behorende bijgebouwen en wandel- en fietsroutes;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart binnen de bebouwingszone staat aangegeven en tevens niet meer dan de grensbouwhoogte ter plaatse. Op de kaart is de aanduiding "h=10 - bouwhoogte in meters" vermeld;
- onder bouwhoogte wordt blijkens artikel 2 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);
- onder een kap wordt verstaan:  
*"een gesloten en voornamelijk hellende bovenbeëindiging van een bouwwerk, bestaande uit tenminste twee niet-horizontale vlakken met een helling tussen de 30° en 60°."* (einde citaat);
- onder "grensbouwhoogte" wordt blijkens artikel 1 verstaan:  
*"de bouwhoogte ter plaatse van een op de kaart als zodanig aangegeven grens van een bestemmingsvlak of van een terreineenheid."* (einde citaat).  
Volgens artikel 2 houdt het begrip in:  
*"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);
- het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse op de kaart binnen de bebouwingszone staat aangegeven. Binnen het onderhavige bestemmingsgebied staat de aanduiding "60% - bebouwingspercentage".

Op grond van de algemene vrijstellingsbepalingen kunnen Burgemeester en Wethouders onder omstandigheden onder meer vrijstelling verlenen van de gestelde maximum bouwhoogten, voorzover deze niet de bouwhoogte in de erfscheiding of perceelsgrens betreffen tot ten hoogste 15% met een maximum van 1 meter hogere bouwhoogte. Bovendien zijn Burgemeester en Wethouders onder omstandigheden bevoegd de begrenzingen tussen de verschillende bestemmingen tot maximaal 1 meter in enige richting te verleggen.

#### Samengevat:

Rekening houdend met het gegeven dat de aanduiding “2,20” (op de plankaart van het bestemmingsplan “Indische Buurt”) blijkens de uitspraak van de rechtbank geen betrekking heeft op de onderhavige bestemming, konden de gronden (zonder vrijstelling) vanaf een afstand van 10 meter van de bestemmingsgrenzen (/van de terreineenheid) worden bebouwd met gebouwen met een bouwhoogte van 10 meter en een kap tot een nokhoogte van 15 meter. Binnen 10 meter van genoemde grenzen mocht alleen bebouwing worden opgericht met een bouwhoogte die overeenkwam met de afstand tot de grens van het plandeel. Niet uitgesloten was dat op deze bebouwing een kap werd aangebracht met een maximale hoogte van 5 meter (zie begrip “bouwhoogte”).

Na vrijstelling waren onder omstandigheden een verhoging van de maximale bouwhoogte met maximaal 1 meter en/of een verschuiving van de bestemmingsgrens met maximaal 1 meter toegestaan.

#### **Nieuwe situatie:**

Onder toepassing van de verleende vrijstellingen zijn binnen het gebiedsdeel met de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” 6 woningen en een appartementengebouw ten behoeve van 23 appartementen opgericht.

#### *Woningen c.a.:*

Volgens de tekening behorende bij het vrijstellingsbesluit bestaan de woningen uit een begane grond met een bouwhoogte van circa 3 meter en een kapverdieping tot een totale hoogte van circa 6,55 meter en hebben de bij de woningen behorende bijgebouwen een bouwhoogte van circa 2,80 meter (vlak dak).

Blijkens de verstrekte kopie van de plankaart waarop de woning van belanghebbenden en ./. de nieuwe woonbebouwing zijn ingetekend (als bijlage aangehecht), bedraagt de kortste afstand van de nieuwe woningen tot aan de zuidwestelijke bestemmingsgrens circa

10 meter en tot aan de noordwestelijke bestemmingsgrens circa 1 meter (incl. een overschrijding van de bouwgrens ter plaatse van circa 1 meter).

De kortste afstand van de bijgebouwen tot de zuidwestelijke bestemmingsgrens bedraagt circa 2,5 meter en tot de noordwestelijke bestemmingsgrens circa 8 meter.

*Appartementengebouw:*

Het appartementengebouw bestaat (boven peil) uit vijf lagen (waarvan de vijfde laag is uitgevoerd in een zgn. 'set-back'-verdieping) met een bouwhoogte van circa 13,56 meter.

De kortste afstand van het woongebouw tot de noordoostelijke bestemmingsgrens bedraagt circa 8 meter (de bebouwing blijft ter plaatse net binnen de bebouwingsgrens) en tot de noordwestelijke bestemmingsgrens circa 0,5 meter (incl. een overschrijding van de bouwgrens met circa 1,5 meter).

**Gevolgen planologische verandering:**

*Woningen c.a. :*

Voor zover de nieuwe woningen binnen een afstand van minder dan 3 meter van de noordwestelijke bestemmingsgrens zijn opgericht (en de bouwgrens hebben overschreden), is sprake van hogere bebouwing dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan, aangezien de bouwhoogte van de woningen circa 3 meter bedraagt. De overschrijding strekt zich hier uit over een afstand van circa 2 meter. Indien de bestemmingsgrens na binnenplanse vrijstelling met 1 meter zou zijn verlegd bedraagt de overschrijding circa 1 meter.

Gelet op het feit dat voormelde wijziging zich op ruime afstand van het perceel van belanghebbenden voordoet (circa 41 meter) en het betreffende gedeelte van de woonbebouwing zeer zijdelings van het perceel van belanghebbenden is gesitueerd, heeft deze verandering niet geleid tot een voor belanghebbenden planologisch nadeliger positie.

De kapconstructie van de nieuwe woningen voldoet niet geheel aan het begrip 'kap' zoals omschreven in het bestemmingsplan. Gelet echter op het feit dat de kapverdieping niet de volledige oppervlakte van de begane grond bestrijkt en niet de maximale hoogte heeft van de toegestane kapconstructie (maximale helling 60°), heeft deze wijziging evenmin nadelige gevolgen gehad voor de onroerende zaak van belanghebbenden.

De kortste afstand van de woningen tot de zuidwestelijke bestemmingsgrens bedraagt circa 10 meter zodat hier geen sprake is van een overschrijding van de bouwhoogte.

Voor zover de bijgebouwen bij de woningen op kortere afstand dan 2,8 meter van de zuidwestelijke bestemmingsgrens zijn opgericht, heeft in beginsel enige verruiming van de bouwmogelijkheden plaatsgevonden, aangezien de bouwhoogte van de bijgebouwen circa 2,8 meter bedraagt. Indien de bestemmingsgrens na binnenplanse vrijstelling met 0,3 meter (maximaal 1 meter) zou zijn verlegd is echter geen sprake meer van een overschrijding.

De afstand ten opzichte van de noordwestelijke bestemmingsgrens bedraagt circa 8 meter zodat hier geen hogere bouwhoogte van de bijgebouwen is gerealiseerd.

#### *Appartementengebouw:*

Voor zover het appartementengebouw binnen een afstand van 10 meter van de noordoostelijke en noordwestelijke bestemmingsgrenzen is opgericht heeft aldaar een verruiming van de bouwmogelijkheden plaatsgevonden, aangezien de bouwhoogte van het complex circa 13,56 meter bedraagt. De overschrijding strekt zich uit over afstanden van circa 2 meter respectievelijk circa 9,5 meter. Indien de bestemmingsgrenzen na binnenplanse vrijstelling met 1 meter zouden zijn verlegd bedraagt de overschrijding circa 1 meter respectievelijk 8,5 meter.

Gelet op het feit dat de voormelde wijzigingen zich eerst vanaf een kortste afstand van circa 55 meter van het perceel van belanghebbenden hebben voorgedaan en dat op kortere afstand van het object reeds omvangrijke bebouwing met een bouwhoogte van (na vrijstelling) 11 meter en een kap tot een hoogte van 16 meter kon worden opgericht, gaat van deze wijziging geen nadelige invloed uit op de onroerende zaak van belanghebbenden.

Vanaf een afstand van circa 10 meter uit de bestemmingsgrenzen heeft ook een zekere verruiming van de bouwhoogte plaatsgevonden doordat de gerealiseerde bouwhoogte circa 2,56 meter hoger is dan de toegestane bouwhoogte (13,56 meter i.p.v. na vrijstelling 11 meter). Indien echter (wederom) rekening wordt gehouden met de omstandigheid dat op de voorheen toegestane bebouwing een kap met een hoogte van 5 meter kon worden aangebracht, zijn wij van mening dat van de hogere bouwhoogte van het gerealiseerde appartementengebouw in ruimtelijk opzicht geen grotere invloed uitgaat op de nabije om-

geving dan van een gebouw met een bouwhoogte van 11 meter en een kapconstructie tot 16 meter.

Voorzover van de zijde van belanghebbenden wordt opgemerkt dat de hoogte van de gerealiseerde bebouwing hoger is dan de hoogte zoals vermeld op de tekeningen behorende bij het vrijstellingsbesluit, merken wij op dat dit een omstandigheid van feitelijke aard betreft, welke niet ter zake doet bij de beoordeling van een verzoek om een schadevergoeding ex artikel 49 WRO.

Op grond van al het voorgaande zien wij in hetgeen door de rechtbank Den Haag naar voren is gebracht geen aanleiding tot aanpassing van onze eerdere conclusie.

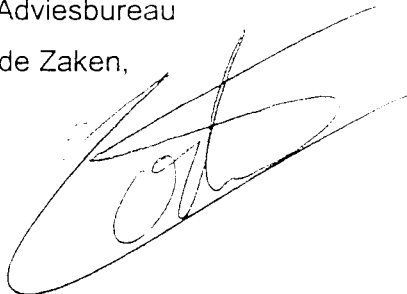
**Conclusie:**

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.

Wij vertrouwen erop u met het vorenstaande naar behoren te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Stichting Adviesbureau  
Onroerende Zaken,



mr drs C.M.L. van der Lee,  
adjunct-directeur.

Bijl.

Br. 21.03601.

# UITSNEDE PLANKAART "INDISCHE BUURT"

MET DAAROP GEPROJECTEERD

## UITSNEDE TOPOGRAFISCHE KAART

