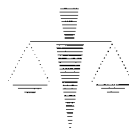


Adviescommissie voor bezwaarschriften



De Commissie is onafhankelijk.
Zij adviseert het gemeentebestuur
over ingediende bezwaarschriften.

Postadres:
Postbus 78
2600 ME Delft

Behandeld door:
S. Ramsoekh
tel (015) 260 24 09
fax (015) 219 73 23

Advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer I

Advies nummer I04-243

Delft, 18 juli 2005

Aan de gemeenteraad van Delft

Bezwaarschrift van: de heer mr. G.J.R. Lutje Schipholt namens mevrouw H.N. Siepman
Gedateerd: 24 december 2004
Ontvangen op: 27 december 2004

Besluit van: gemeenteraad van Delft
Datum besluit: 28 oktober 2004
Datum bekendmaking besluit: 16 november 2004

Onderwerp: planschadevergoeding ex artikel 49 WRO

1. De aanleiding tot het bezwaarschrift; het verloop van de procedure

Op 8 november 2003 heeft de heer mr. G.J.R. Lutje Schipholt namens mevrouw H.N. Siepman (hierna te noemen reclamante) een verzoek om vergoeding van planschade ex artikel 49 WRO ingediend (bijlage 1). Reclamante stelt schade te lijden als gevolg van het bestemmingsplan Binnenstad. Onder de nieuwe bestemming kan, in tegenstelling tot wat onder het oude bestemmingsplan mogelijk was, een hotel worden opgericht. Het uitzicht vanuit haar woning wordt hierdoor dermate beperkt dat de waarde van haar woning aanzienlijk is gedaald. Zodoende heeft zij een verzoek om planschade ingediend.

Burgemeester en wethouders hebben de aanvraag om advies voorgelegd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: SAOZ).
Op 16 juni 2004 heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: SAOZ) advies uitgebracht met betrekking tot bovengenoemd verzoek om schadevergoeding (bijlage 2).

De gemeenteraad (hierna: verweerders) heeft dit advies overgenomen en bij besluit van 16 november 2004 het verzoek van reclamant afgewezen (bijlage 3).

Bij brief van 24 december 2004 maakt reclamante bezwaar tegen het besluit van de gemeenteraad. Het bezwaarschrift is aangevuld bij schrijven van 17 januari 2005 (bijlage 4).

Het bezwaarschrift is tijdig ingediend en ter advisering in handen gesteld van de Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer I.
Op verzoek van de Commissie is bij schrijven van 25 mei 2005 namens de gemeenteraad een verweerschrift ingediend (bijlage 5).

In bijlage 6 is de Planschadeverordening Delft 2002 neergelegd.

2. Inhoud van het bezwaarschrift

Tegen het besluit van 16 november 2004, waarbij het verzoek om planschadevergoeding is afgewezen, heeft reclamante, wonende aan de Trompetstraat 26, bij schrijven van 24 december 2004, aangevuld bij schrijven van 17 januari 2005, bezwaar aangetekend.

De bezwaren luiden in het kort:

- er is wel degelijk sprake van een verslechtering van planologische regimes. Het bestemmingsplan Komplan '76 vermeldt een maximale bouwhoogte; deze hoogte dient te worden afgezet tegen de maximaal toegestane bouwhoogte genoemd in het bestemmingsplan Binnenstad;
- Voor de maximaal toegestane goothoogte geldt dat dit onder het bestemmingsplan Komplan '76 6,40 m bedroeg terwijl dit onder het bestemmingsplan Binnenstad 6,0 m bedraagt, met vrijstelling 11,50 meter.
- De adviseur (SAOZ) heeft een onzorgvuldig advies uitgebracht door te stellen dat de Bouwverordening aanvullende werking heeft op het bestemmingsplan Komplan '76 en door de maximale hoogte onder het oude bestemmingsplan (Bouwverordening) op 10 à 12 meter te stellen. Hierin is een ruime marge vervat. Verweerders hadden dit advies daarom niet zonder meer mogen overnemen.

3. Inhoud van het verweerschrift

Op verzoek van de Commissie is op 25 mei 2005 een verweerschrift ingediend.

Verweerders stellen samengevat:

Reclamante is door de wijziging in planologische regimes niet in een nadeliger positie gekomen. Het rapport dat naar aanleiding van het verzoek van reclamante is ingewonnen geeft zonder twijfel aan dat de mogelijkheden van het oude bestemmingsplan afgezet tegen de mogelijkheden van het bestemmingsplan Binnenstad, nauwelijks van elkaar verschillen. Er is dus geen sprake van een planologische verslechtering. Wel menen verweerders dat SAOZ zorgvuldiger had kunnen zijn over de aanvullende werking van de Bouwverordening op het bestemmingsplan Komplan '76.

4. Hoorzitting

Op 16 juni 2005 heeft de hoorzitting van de Commissie plaatsgevonden, waarbij reclamant in de gelegenheid is gesteld om zijn bezwaren mondeling toe te lichten. Aan deze uitnodiging is gehoor gegeven. Het verslag van de hoorzitting is als bijlage bij dit advies gevoegd.

5. Wettelijke voorschriften

Van toepassing is artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Deze bepaling houdt –voor zover in casu van belang- het volgende in.

Voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van, onder meer, de bepalingen van een bestemmingsplan 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 verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.

Van toepassing is voorts de planschadeverordening van 19 december 2002.

6. Beoordeling van de ontvankelijkheid

Het gemeenteraadsbesluit van 28 oktober 2004, bekendgemaakt op 16 november 2004, is een besluit in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt 6 weken. De Commissie constateert dat het bezwaarschrift tijdig is ingediend.

Ook overigens is niet gebleken van feiten of omstandigheden op grond waarvan tot niet-ontvankelijkheid geconcludeerd zou moeten worden. Het bezwaar dient dan ook ontvankelijk te worden verklaard.

7. Beoordeling van de inhoud van het bezwaarschrift

Op grond van artikel 49 WRO kan een belanghebbende voor zover deze ten gevolge van, onder meer, de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt, 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, op verzoek in aanmerking komen voor een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding. Voor de beoordeling of er sprake is van planschade dient een vergelijking gemaakt te worden tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering hiervan heeft of zou hebben plaatsgevonden.

Artikel 4 van de Planschadeverordening bepaalt dat, indien de aanvraag niet op grond van artikel 3 kan worden afgewezen, een door B&W aan te wijzen schadebeoordelingscommissie adviseert over de zaak.

De Commissie stelt vast dat de SAOZ omtrent de zaak advies heeft uitgebracht bij schrijven van 16 juni 2004.

Hierin wordt geconcludeerd dat de planologische maatregel voor belanghebbende niet heeft geleid tot een nadeliger positie waaruit op de voet van artikel 49 WRO voor vergoeding vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid.

De SAOZ komt tot deze conclusie nadat zij vast heeft gesteld dat zowel in de oude als in de nieuwe situatie op een afstand van 6 meter ten westen van haar woning kan worden geconfronteerd met woningen, met als nevengebruik o.m. detailhandel, dienstverlening en sociaal-culturele doeleinden.

Ook wat betreft de bouwhoogte wordt geconcludeerd dat deze niet veel afwijkt ten opzichte van de oude situatie. SAOZ meent daarbij dat, nu het bestemmingsplan Komplan geen maximale hoogtebepaling kent, de Bouwverordening aanvullende werking toekomt.

Reclamant heeft dat bestreden.

De Commissie merkt op dat het geschil zich beperkt tot de vraag of reclamante in een planologisch slechtere situatie is gekomen gelet op de mogelijkheden die het oude bestemmingsplan bood ten opzichte van hetgeen onder het nieuwe bestemmingsplan is toegestaan.

De Commissie stelt vast dat het bestemmingsplan Komplan '76 met betrekking tot de bouwhoogte bepaalt dat deze twee bouwlagen met kap mag bedragen. De hoogte van een bouwlaag mag niet meer bedragen dan 3.20 meter tenzij door middel van de aanduiding op kaart 1 is aangeduid dat deze hoogte maximaal 3.60 meter mag bedragen. Van dit laatste is in casu geen sprake.

Dit betekent dat in de oude situatie een goothoogte van 6.40 meter met daarbovenop een kapverdieping zou zijn toegestaan. In de bestemmingsplanvoorschriften is geen maximale bouwhoogte vastgelegd. Artikel 2 van het Bestemmingsplan Komplan '76 bepaalt (onder de definitie van bouwlaag) dat een kapverdieping maximaal 5 meter mag bedragen, wil het niet als bouwlaag worden aangemerkt. .

De Commissie stelt op grond van het bovenstaande vast dat de maximale bouwhoogte volgens het oude bestemmingsplan 11.4 meter bedraagt.

Volgens het bestemmingsplan Binnenstad geldt een maximale goothoogte van 6.00 meter, waarboven conform artikel 5, lid 8 nog een kapverdieping mogelijk is tot maximaal -met vrijstelling- 11.50 meter.

De Commissie stelt vast dat de bouwhoogte onder het nieuwe bestemmingsplanregime nauwelijks afwijkt van de maximale bouwhoogte van het oude bestemmingsplan.

De Commissie merkt op dat ook onder het oude bestemmingsplanregime een gebouw van een dergelijke bouwhoogte had kunnen worden gerealiseerd. Zij is derhalve van oordeel dat verweerders terecht hebben geoordeeld dat er geen sprake is van een planologisch nadeliger positie van reclamante.

Voorzover verweerders (op basis van het rapport van SAOZ) hebben gemeend dat aan de Bouwverordening een aanvullende werking toekwam, is dit onjuist, nu in het bestemmingsplan Komplan '76 de bouwhoogte – indirect- is gemaximeerd. Ter zitting hebben verweerders in tegenstelling hun eerdere standpunt hieromtrent verlaten. Dit bezwaar van reclamant is derhalve gegrond.

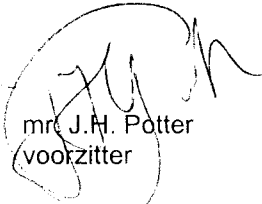
De Commissie is van oordeel dat verweerders het advies van SAOZ niet hadden mogen overnemen voor zover daarin is gesteld dat aan de Bouwverordening aanvullende werking toekomt. Dit gebrek kan echter worden hersteld in het besluit op het bezwaarschrift door hierin op te nemen dat afstand wordt genomen van dit gedeelte van het advies van SAOZ en voor de weigering de volgende motivering te geven:

“ Bij beoordeling van schadeverzoeken ex artikel 49 WRO moet een vergelijking worden gemaakt tussen de elkaar opvolgende planologische regimes. In dit geval dienen de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan Komplan '76 afgezet te worden tegen de bouwmogelijkheden onder vigour van het bestemmingsplan Binnenstad. Onder beide bestemmingsplannen kon reclamante, op een afstand van ca. 6 meter van haar woning, geconfronteerd worden met woningen (met als nevengebruik o.m. detailhandel, dienstverlening en sociaal-culturele doeleinden) met een bouwhoogte van 11.4 meter onder het oude bestemmingsplanregime en met een bouwhoogte van 11.5 meter onder het nieuwe bestemmingsplanregime. Er zijn derhalve geen wezenlijke veranderingen opgetreden.”

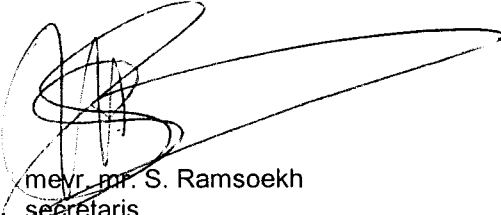
8. Advies

De Commissie adviseert u de bezwaren van reclamante tegen het overnemen van het advies van SAOZ gegrond te verklaren; de bezwaren voor het overige ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten onder verbetering van de motivering van het besluit.

De Commissie voor de bezwaarschriften, Kamer I.



mr. J.H. Potter
voorzitter



mevr. mr. S. Ramsoekh
secretaris

Verslag van de hoorzitting op 16 juni 2005 van de Adviescommissie voor bezwaarschriften over het bezwaarschrift nummer I04-243 van Stichting Rechtsbijstand namens mevrouw H.N. Siepman tegen de weigering een planschadevergoeding toe te kennen.

Aanwezig

Commissieleden: de heer mr. J. H. Potter
de heer mr. J. van den Bergh
mevr. W.C. Steffen-Hoogendoorn
Secretaris: mevr. mr. S. Ramsoekh

Namens b en w: de heer mr. P. Engelvaart en mevrouw mr. N. de Groot
Indiener bezwaarschrift: niet verschenen, met bericht van verhindering.

De heer Potter opent de zitting en heet de aanwezigen welkom. Hij geeft aan dat de heer Lutje Schipholt heeft aangegeven verhinderd te zijn en voorts heeft aangegeven dat de Commissie op basis van hetgeen reeds aan stukken aanwezig was een advies kon uitbrengen.

De heer Engelvaart heeft beide plankarten (oude en nieuw) bij zich en legt deze uit. Hij geeft aan waar de panden zich bevinden en legt uit welke bestemmingen gelden.

De maximale bouwhoogte in het oude plan is twee (bouwlagen met kapverdieping) maal 3.20 m plus een kap van maximaal 5 m. Deze hoogte leidt hij af uit de begripsbepalingen waarin is neergelegd dat een kap van meer dan 5 m hoogte aan te merken valt als bouwlaag. In totaal mag de bouwhoogte volgens het oude plan dus 11.4 m bedragen terwijl dat in het nieuwe plan 11.5 m (met binnenplanse vrijstelling) is.

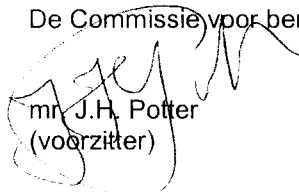
Dit betekent dat geen sprake is van een verslechtering. Hij geeft aan dat het bestemmingsplan niet is bestreden door mevrouw Siepman, noch is de in 2000 verleende bouwvergunning voor uitbreiding van het hotel aangevochten. Het rapport van SAOZ is overigens eerst naar mevrouw Siepman gezonden voor een reactie, voordat het besluit werd genomen. Hierop is niet gereageerd.

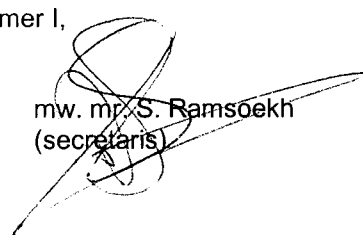
De heer Potter vraagt naar het standpunt van de gemeente omtrent de aanvullende werking van de Bouwverordening.

De heer Engelvaart meldt dat het standpunt van de aanvullende werking van de Bouwverordening is verlaten. De hoogte is in het bestemmingsplan (Komplan '76) geregeld. De gemeente had het advies van SAOZ met betrekking tot stuk van het advies terzijde moeten laten.

De heer Potter deelt mee dat hij een zienswijze kan indienen zodra het verzoek om vrijstelling is ingediend/gepubliceerd. Vervolgens kan hij een bezwaarschrift indienen tegen het besluit om vrijstelling te verlenen. Hij acht de Commissie voldoende geïnformeerd en sluit de zitting

De Commissie voor beroep- en bezwaarschriften, Kamer I,


mr. J.H. Potter
(voorzitter)


mw. mr. S. Ramsoekh
(secretaris)