



Behoort bij

reg.nr: 510120

d.d. : 29-08-05

Avies ex artikel 49 WRO

Met betrekking tot het planschadevergoedingsverzoek van
de heer L.P. Buteijn, Charlotte de Bourbonstraat 20 te Delft.

projectnr. 154881
revisie 01
24 augustus 2005

Auteur

mr. Astrid Hoogeveen-Terlouw

Opdrachtgever

Gemeente Delft
de heer F.W.C. Pasveer
Barbarasteeg 2
2611 BM Delft

Datum vrijgave

24 augustus 2005

Beschrijving revisie 01

Definitief

Goedkeuring

A. Ex Hoogeveen

Vrijgave

A.J. Boerman

INHOUDSOPGAVE

1	OPDRACHT	2
2	DESKUNDIGE(N).....	2
3	OVERLEG	2
4	OPNAME TER PLAATSE.....	2
5	HET PLANSCHADEVERGOEDINGSVERZOEK.....	2
6	ONTVANKELIJKHEID	3
7	DE BETREFFENDE LOCATIE.....	3
8	ACHTERGROND VAN ARTIKEL 49 WRO	5
9	HET OUDE PLANOLOGISCHE REGIME	6
10	HET VIGERENDE PLANOLOGISCHE REGIME.....	6
11	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	7
12	TAXATIE VAN DE SCHADE	9
13	EINDOORDEEL	10

BIJLAGE: VERZOEKSCHRIFT

1 Opdracht

Opdrachtgever heeft Oranjewoud 16 maart 2005 verzocht om advies uit te brengen naar aanleiding van een verzoek om planschadevergoeding van de heer L.P. Buteijn, Charlotte de Bourbonstraat 20 te Delft.

2 Deskundige(n)

Als deskundigen zijn opgetreden mevrouw mr Astrid Hoogeveen-Terlouw, vastgoedjurist, en de heer Marcel Wever, registertaxateur, beiden werkzaam bij Oranjewoud.

3 Overleg

Conform het bepaalde in artikel 5 van de procedureverordening planschadevergoeding is de heer L.P. Buteijn 29 april 2005 in de gelegenheid gesteld zijn standpunt nader toe te lichten en aanvullende informatie te verschaffen. Met mevrouw N. Grootveld van de gemeente Delft heeft telefonisch contact plaatsgevonden.

Naar aanleiding van het op 17 mei 2005 verzonden conceptadvies, zijn geen opmerkingen ontvangen van de zijde van belanghebbende. De gemeente Delft heeft tekstuele opmerkingen gemaakt.

4 Opname ter plaatse

Eveneens op voornoemde datum is de betreffende onroerende zaak en de nabije omgeving opgenomen.

5 Het planschadevergoedingsverzoek

Bij de gemeenteraad van Delft is op 3 januari 2005 het aanvraagformulier schadevergoeding ex artikel 49 WRO van de heer L.P. Buteijn ingekomen. Een kopie van dit formulier is als bijlage aan dit advies gehecht. Beknopt geformuleerd wordt in het verzoek gesteld dat het object van belanghebbende in waarde is gedaald met een bedrag van € 500,- per m², totaal € 70.000,-. Gesteld wordt dat deze waardedaling wordt veroorzaakt door een toename van bebouwingsmogelijkheden en een functieuitbreiding op de gronden tegenover de woning van belanghebbende. Tevens is er sprake van aantasting van openbaar groen, toename van parkeer- en verkeersoverlast en aantasting van de karakteristiek van de wijk.

Tijdens de mondelinge behandeling is hoofdzakelijk verwezen naar dit verzoekschrift.

Aangezien met het voorgaande de essentie wordt weergegeven van hetgeen tijdens de mondelinge behandeling ter sprake is gekomen, kan het voorgaande worden beschouwd als het verslag van hetgeen mondeling naar voren is gebracht zoals bedoeld in de artikel 5 van de procedureverordening planschadevergoeding van de gemeente Delft.

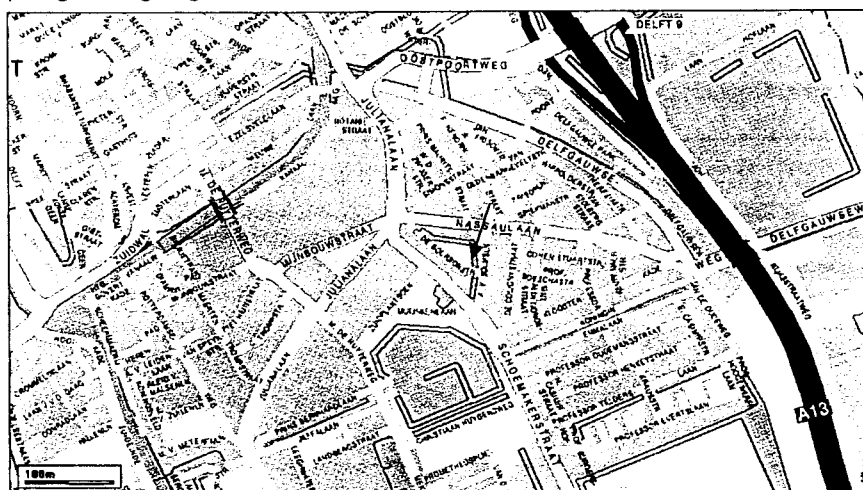
6 Ontvankelijkheid

De onroerende zaak waarvan wordt gesteld dat deze in waarde is gedaald, plaatselijk bekend Charlotte de Bourbonstraat 20 te Delft, is kadastraal bekend gemeente Delft, sectie A, nummer 8910, groot circa 675 m². De heer L.P. Buteijn heeft samen met mevrouw A.M. Blokland, bij inschrijving van de notariële akte op 8 december 1988, ieder de helft een aandeel in erfpacht op dit object verkregen en op 31 januari 2003 de eigendom verkregen.

Belanghebbende had ten tijde van de inwerkingtreding van de gewraakte planologische maatregel medio 1998, de helft van voornoemde onroerende zaak in eigendom, zodat hij in zijn verzoekschrift kan worden ontvangen.

7 De betreffende locatie

Het object van belanghebbende betreft een in een blok van twee aaneengeschakelde woningen. De woning is gelegen in een woonwijk aan de oostzijde van Delft, ten westen van de rijksweg A13. De woning bevindt zich tussen de doorgaande Schoemakerstraat en de Nassaustraat aan de westzijde van de Charlotte de Bourbonstraat. Direct tegenover de woning van belanghebbende, aan de oostzijde van de Charlotte de Bourbonstraat is het plangebied gelegen.



Figuur 1: omgevingskaart met aanduiding van het plangebied.

De woning is traditioneel gebouwd met twee bouwlagen, gevels van metselwerk en afgedekt met een pannen gedekt dak. De woning is voorzien van centrale verwarming en dubbele beglazing. De woning is goed van kwaliteit en goed onderhouden. De tuin maakt een verzorgde indruk.

De indeling van de woning is als volgt:

Begane grond : entree met hal, wc, woonkamer, keuken, trapkast, trapopgang
Eerste verdieping : vier slaapkamers, badkamer, aparte wc
Tweede verdieping : vliering

Achter de woning bevindt zich een circa 15 m¹ diepe achtertuin. In de tuin staat een kleine schuur en berging/garage. De garage ontsluit rechtstreeks op de Schoemakerstraat.



Figuren 2 en 3: Voor- en achterzijde woning belanghebbende.

De woning staat direct tegenover de noordkant van het plangebied en ziet direct en zijdelings uit over het plangebied. Tussen het perceel van belanghebbende en het plangebied is de Charlotte de Bourbonstraat gelegen. Aan de achterzijde grenst de achtertuin van belanghebbende aan de Schoemakerstraat. In het plangebied was voorheen een kerkgebouw gelegen en daaromheen onbebouwde gronden. Deze bebouwing is thans geamoveerd en het gebied ligt braak en is omgeven door een hekwerk.



Figuur 4: Zicht op het plangebied vanuit de woning van belanghebbende.

8 Achtergrond van artikel 49 WRO

In artikel 49 WRO is bepaald dat:

Voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van:

- a. de bepalingen van een bestemmingsplan,
- b. het besluit omtrent vrijstelling, als bedoeld in de artikelen 17 of 19,
- c. het besluit tot het verlenen van vrijstelling ingevolge artikel 40, of van een vergunning of andere beschikking ingevolge artikel 41,
- d. de aanhouding van het besluit omtrent het verlenen van een bouw- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid van de Woningwet dan wel ingevolge artikel 46, tweede lid,
- e. aanwijzingen als bedoeld in artikel 37, tweede of vijfde lid,
- f. het koninklijk besluit als bedoeld in artikel 66, tweede lid, 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. Ingeval van schade ten gevolge van de aanhouding bedoeld onder *d* kan het verzoek om schadevergoeding eerst worden ingediend na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Voor het in behandeling kunnen nemen van een planschadevergoedingsverzoek dient allereerst aan de formele voorwaarden te zijn voldaan dat degene die het verzoek heeft ingediend ook als belanghebbende in de zin van de Algemene Wet Bestuursrecht kan worden aangemerkt, en dat de gewraakte planologische maatregel onherroepelijke rechtskracht heeft verkregen. Voor een inhoudelijke beoordeling van het planschadevergoedingsverzoek dient een vergelijking te worden gemaakt 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 daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden. Indien een belanghebbende door het gewraakte planologische regime in een planologisch nadeliger positie is gebracht, zal moeten worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook heeft vertaald in planschade. Daarvoor zal het betreffende object dienen te worden gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de gewraakte planologische mutatie in werking is getreden. Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectiveerd te worden vastgesteld, dat wil zeggen dat dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van belanghebbende. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologisch nadeel.

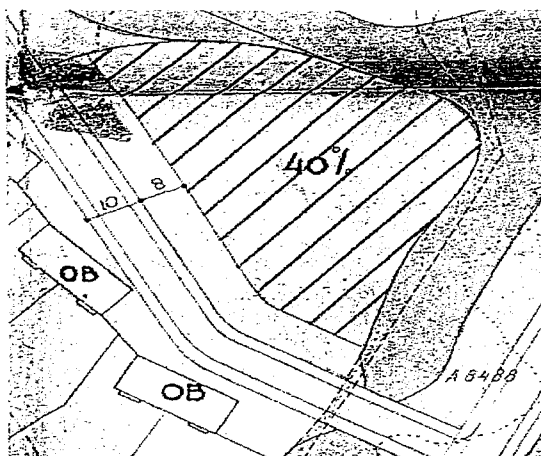
Ingevolge artikel 49 WRO dient in het geval sprake is van planschade, vervolgens te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van belanghebbende dient te blijven (bijvoorbeeld of sprake is van risico-aanvaarding) of dat de schade anderszins is verzekerd (wat bijvoorbeeld kan blijken uit een grondtransactie).

9 Het oude planologische regime

Uitbreidingsplan "Wippolder"

Het plan van uitbreiding voor de Wippolder d.d. 31 maart 1909, gewijzigd d.d. 21 oktober 1931 is herzien vastgesteld bij raadsbesluit van 26 maart 1952 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bij besluit van 17 februari 1953. Vervolgens heeft het plan onherroepelijke rechtskracht verkregen. Bij de vaststelling van dit uitbreidingsplan zijn eveneens de bijbehorende voorschriften van de "Bebouwingsverordening herziening uitbreidingsplan Wippolder" vastgesteld.

Ingevolge dit uitbreidingsplan was het plangebied tegenover het object van belanghebbende aangewezen voor "Bijzondere Bebouwing".



Figuur 5: Kopie plankaart.

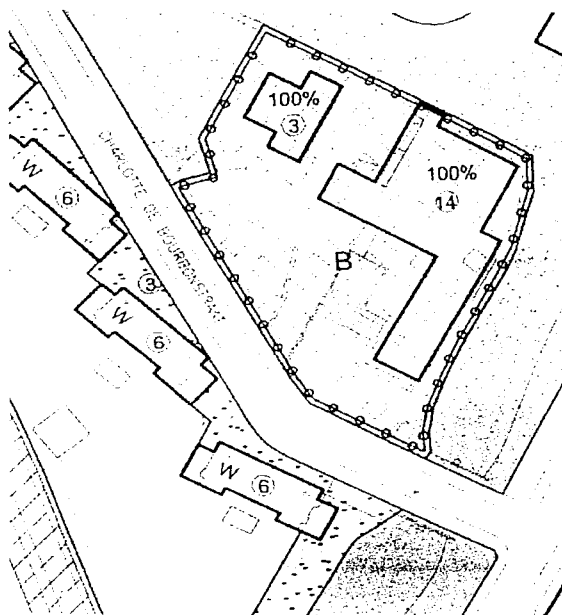
Ingevolge artikel 8 van de hiervoor genoemde verordening mocht maximaal 40% van deze gronden bebouwd worden met gebouwen ten behoeve van de gemeenschap, zoals kerken, scholen, buurtgebouwen en verenigingsgebouwen. Burgemeester en wethouders waren bevoegd om nadere eisen te stellen ten aanzien van het bebouwde oppervlakte en de hoogte van de op te richten gebouwen. Voorts konden zij het oprichten van één of meer dienstwoningen toestaan.

10 Het vigerende planologische regime

Bestemmingsplan "Wippolder"

Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 26 juni 1998 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bij besluit van 18 februari 1999. Dit plan is op 11 mei 1999 in werking getreden en vervolgens onherroepelijk geworden.

Ingevolge dit bestemmingsplan zijn de gronden in het plangebied bestemd voor "Maatschappelijke doeleinden".



Figuur 6: Kopie plankaart.

Op grond van artikel 11 van de bij dit plan behorende voorschriften, zijn deze gronden bestemd voor sociale, culturele, educatieve, religieuze doeleinden met de bijbehorende dienstwoningen (één per instelling), open terreinen, wegen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen.

De twee op deze bestemming gelegen bouwblokken mogen geheel bebouwd worden met gebouwen met een bouwhoogte van 3 meter en 14 meter + kap op het noordelijk respectievelijk zuidelijk gelegen bouwblok. Ingevolge artikel 2 is een kap van 5 meter toegestaan.

Burgemeester en wethouders zijn op grond van artikel 23 bevoegd om vrijstelling te verlenen voor het afwijken van de bouwhoogten tot ten hoogste 15% met een maximum van 1 meter.

Gelet op hetgeen in het verzoek van belanghebbende is genoemd, merken wij hierbij op dat burgemeester en wethouders op grond van artikel 11 lid 4 een wijzigingsbevoegdheid hebben om de bestemming van het plangebied, aangeduid met "B", te wijzigen voor woon- en/of bedrijfsdoeleinden.

11 Planologische vergelijking

In casu dient een vergelijking te worden gemaakt tussen het regime van het uitbreidingsplan "Wippolder" en het bestemmingsplan "Wippolder".

Voorafgaand aan de planologische vergelijking merken wij op dat bij het maken van een dergelijke vergelijking uitgegaan dient te worden, zoals bij "Achtergrond van artikel 49 WRO" is genoemd, van de maximale mogelijkheden van zowel het oude als het vigerende plan. Tot de maximale mogelijkheden van een bestemmingsplan behoren echter niet de

wijzigingsbevoegdheden van burgemeester en wethouders. Zie hiervoor laatstelijk de uitspraken ABRS 12 januari 2005, gemeente Zaanstad en 16 maart 2005, General Consultancy BV/Echt-Susteren. Pas wanneer de wijzigingsbevoegdheid geëffectueerd wordt door het opstellen van een wijzigingsplan, biedt dit plan een aparte entree voor de procedure ex artikel 49 WRO (zie uitspraak ABRS 1 mei 2002, Oude Meijers/Tubbergen).

In het hiernavolgende zullen wij nagaan in hoeverre de planologische verandering belanghebbende in een planologisch nadeliger positie heeft gebracht. Daarbij maken wij onderscheid tussen de bebouwingmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden. Uitgaande van dit onderscheid zal de planologische verandering worden beoordeeld in het licht van de verschillende aspecten die in casu een rol kunnen spelen.

Bebouwing

In de oude planologische situatie kon 40% van de gronden bebouwd worden. Het was niet uitgesloten dat deze bebouwing over de gehele breedte van de bestemming, evenwijdig aan de Charlotte de Bourbonstraat opgericht kon worden. Dit betekent dat vanuit de voorzijde van de woning van belanghebbende, op een afstand van circa 20 meter, zicht kon bestaan op bijvoorbeeld een schoolgebouw. Aangezien de bij het uitbreidingsplan behorende bouwverordening geen hoogten voorschrijft, dient teruggevallen te worden op de algemene bouwverordening van de gemeente Delft. Op grond hiervan kon voornoemde bebouwing met een bouwhoogte van 15 meter gerealiseerd worden.

Voorgaande betekent dat in de oude situatie reeds tegen een muur van bebouwing aangekeken kon worden, waardoor het uitzicht reeds volledig beperkt werd. Deze forse bebouwingmogelijkheden, midden in een woonwijk, is bepalend voor de omgeving. Daarnaast wordt de situeringsswaarde tevens bepaald doordat op circa 17 meter van de achterzijde van de woning van belanghebbende, grenzend aan het perceel, de drukke, doorgaande Schoemakerstraat is gelegen.

In de nieuwe situatie kan op een afstand vanaf circa 35 meter van de voorzijde van de woning van belanghebbende, bebouwing met een goothoogte van deels 3,45 meter (inclusief vrijstelling) en een nokhoogte van 8,45 meter en een goothoogte van deels 15 meter (inclusief vrijstelling) en een nokhoogte van 20 meter opgericht worden. Enerzijds wordt de bouwhoogte circa 5 meter hoger voor het zuidelijk gelegen bouwblok, anderzijds wordt deze voor het noordelijk gelegen bouwblok bijna 7 meter lager. Daarnaast bestaat de bebouwing uit twee delen en vormt het geen aaneengesloten bebouwingsfront meer. Bovendien is de bouwgrens circa 15 meter verder van het object van belanghebbende komen te liggen.

Gelet op het voorgaande zijn wij van mening dat, ondanks dat een deel van de mogelijke nieuwbouw 5 meter hoger kan worden, de onderbroken bebouwing op grotere afstand van de woning van belanghebbende een verbetering van het uitzicht, maar veeleer een verbetering van de ruimtelijke impact tot gevolg heeft. Wij zijn derhalve van mening dat de wijziging van de bebouwingmogelijkheden niet tot een nadeliger planologische situatie leidt welke voor vergoeding in aanmerking dient te komen.

Gebruik

In de oude planologische situatie waren binnen de bestemming "Bijzondere bebouwing" gebouwen ten behoeve van de gemeenschap, zoals kerken, scholen, buurtgebouwen en verenigingsgebouwen en één of meer dienstwoningen toegestaan.

Uitgaande van de maximale mogelijkheden van het oude bestemmingsplan, kon de bebouwing ten behoeve van deze maatschappelijke functies op een afstand van circa 20 meter van de woning van belanghebbende worden gerealiseerd. Hierdoor kon bijvoorbeeld vanuit een school en meerdere dienstwoningen inkijk plaatsvinden in de woning van belanghebbende. Daarnaast kon het gebruik van deze functies gepaard gaan met de nodige geluidhinder. Eveneens zouden veel mensen zich in het gebied hebben kunnen ophouden die zich verplaatsten van en naar de diverse maatschappelijke functies. Hierdoor waren veel verkeersbewegingen mogelijk en kon bijbehorende verkeers- en parkeerhinder ontstaan.

In de vigerende planologische situatie zijn binnen de bestemming "Maatschappelijke Doeleinden" gebouwen voor sociale, culturele, educatieve en religieuze doeleinden, inclusief één dienstwoning per instelling, open terreinen, wegen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen toegestaan.

Evenals in de oude planologische situatie, zijn in de huidige planologische situatie gebouwen met een maatschappelijke functie en bijbehorende dienstwoningen toegestaan, waaruit wij afleiden dat de toegestane functies nagenoeg gelijk blijven. De bij deze functie behorende bebouwing komt verder van de woning van belanghebbende te liggen en is niet op het gehele terrein mogelijk, maar beperkt zich tot twee bouwblokken. Voorgaande overziende verwachten wij niet dat er sprake is van een gebruiksintensivering. Reden waarom wij van mening zijn dat het gebruiksaspect geen nadeliger planologische situatie tot gevolg zal hebben waarvoor schade in de zin van artikel 49 WRO zal optreden.

Resumé

Het voorgaande samenvattende zijn wij van mening dat belanghebbende door de gewraakte planologische maatregel niet in een planologisch nadeliger positie is komen te verkeren.

12 Taxatie van de schade

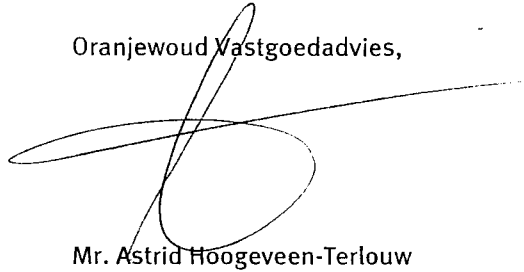
Nu de planologische positie van het object van belanghebbende naar ons oordeel niet is verslechterd, komen wij niet toe aan de waardering van de schade.

13 Eindoordeel

De gewraakte ontwikkeling heeft naar ons oordeel niet geleid tot schade, welke op basis van artikel 49 WRO voor vergoeding in aanmerking dient te komen. Wij adviseren de raad van de gemeente Delft derhalve het door de heer L.P. Buteijn ingediende verzoek af te wijzen.

Capelle a/d IJssel, 24 augustus 2005

Oranjewoud Vastgoedadvies,



Mr. Astrid Hoogeveen-Terlouw

Gemeente
Delft

Gemeente Delft	
nr. 5.000.17	arc 20
ovb: ja / nee	ko
- 3 JAN 2005	
afd.: par. 3	ko 3
afd.: par. 3	ko 3
eindparaaf.	



aanvraag
formulier

Aanvraagformulier schadevergoeding ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

De in te vullen gegevens vallen onder de Wet bescherming persoonsgegevens. Verantwoordelijk voor de gegevens zijn B&W. De gegevens worden gebruikt voor de behandeling van uw verzoek om planschade hetgeen mede betekent dat de gegevens in handen zullen worden gesteld van een adviescommissie.

1. naam aanvrager: *Buteijn*
voorletters: *L.P.*
adres: *Charlotte de Buissonstraat 20*
postcode: *2628 BN*
woonplaats: *Delft*
correspondentieadres:
postcode: *idem*
woonplaats:

naam gemachtigde:
voorletters:
adres:
postcode:
woonplaats:

2. Grond waarop de aanvraag wordt gedaan:
- Artikel 49, onder a WRO (de bepalingen van een bestemmingsplan)
 - Artikel 49, onder b WRO (vrijstelling als bedoeld in de artikelen 17 en 19 WRO)
 - Artikel 49, onder c WRO (vrijstelling ingevolge artikel 40 of van een vergunning of andere beschikking ingevolge artikel 41 WRO)
 - Artikel 29, onder d WRO (aanhouding van een beslissing omtrent verlening van een bouw- of een aanlegvergunning ingevolge artikel 50, lid 1 Woningwet, respectievelijk artikel 46, lid 2 WRO)
 - Artikel 49, onder e WRO (aanwijzingen als bedoeld in artikel 37, tweede of vijfde lid WRO)
 - Artikel 49, onder f WRO (een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 66, tweede lid WRO)

3. Om welke reden vindt u dat het bepaalde van artikel 49 WRO van toepassing is?

Vaststelling bestemmingsplan 1999 van onze wijk (Wijppolder) voorziet in hogere, meer en ruimere (functieuitbreiding) bebouwing op het terrein van de (voormalige) Maranatha kerk, tegenover onze woning.

4. Wat is de aard en de omvang van de schade? Indien sprake is van waardevermindering van uw eigendom, dan wordt u gevraagd een specificatie van het bedrag van de schade te geven, bij voorkeur aan de hand van een taxatierapport dan wel op basis van andere gegevens en bescheiden.

Aard schade: zie 3), tevens aantasting openbaar groen, tevens drukte, parkeer- en verkeers overlast, aantasting bestaande ruimtelijke, stedenbouwkundige, landschappelijke en architectonische karakteristiek wijk, zoals deze beleefd wordt bij entree straat, toegang tot woning, intrek van in en bij verblijf in woning en tuin.
Omvang schade: € 500 / m² vloeroppervlak huis; totaal € 70.000,-.

5. Bestaat de schade uit andere onderdelen dan waardevermindering, bijvoorbeeld inkomensschade, dan wordt u gevraagd hieronder een nadere onderbouwing te geven.

6. Vanaf welke datum is c.q. wordt de schade geleden?

Vaststelling bestemmingsplan, ca 1999.
Vaststelling wijzigingsplan, ca 2003.

7. Wilt u hieronder een beschrijving geven van de gronden met eventuele opstallen, waarvan u zakelijk gerechtigde bent of waarop u een voor beoordeling van de aanvraag van belang zijnd persoonlijk recht heeft.

Woning, schuur en garage met grond aan de Charlotte de Bourbon -
straat in te Delft, kadastraal bekend A 2910, bare 75 ca.

8. Wat is de datum waarop u een zakelijk recht of een voor de beoordeling van de aanvraag van belang zijnd persoonlijk recht op de gronden met eventuele opstallen heeft verkregen?

1 juli 1988

9. Eventuele toelichting op de planschade claim die niet aan de orde is gekomen bij voorgaande vragen.

Aanvrager is bekend met het heffen van leges van 129 euro voor het in behandeling nemen van zijn aanvraag.

Plaats:

Delft

Datum

30 december 2004

Naam:

L.P. Buteijn

Handtekening

