

Advies

over het verzoek om schadevergoeding ex artikel 49 van de
Wet op de Ruimtelijke Ordening van mevrouw N. Mienis
te Delft

projectnr. 160857
revisie 01
29 juni 2006

Auteur

Ir. M.Th. Haak

Opdrachtgever

Gemeente Delft
Postbus 340
2600 AH Delft

Datum vrijgave

29 juni 2006

Beschrijving revisie

Definitief rapport

Goedkeuring

M.Th. Haak

Vrijgave

A.J.R. Boelman

Inhoudsopgave

1	Opdracht	3
2	Deskundigen	3
3	Overleg	3
4	Opname ter plaatse	3
5	Het planschadevergoedingsverzoek	3
6	De locatie	4
7	Achtergrond van artikel 49 WRO	6
8	Het oude planologische regime	7
9	Het nieuwe planologische regime	8
10	Planologische vergelijking	9
11	Eindoordeel	10

Bijlage 1: verzoekschrift

1 Opdracht

Eind 2005 heeft opdrachtgever Oranjewoud Legal verzocht om advies uit te brengen naar aanleiding van het planschadevergoedingsverzoek van mevrouw N. Mienis, Spoorsingel 60 te Delft.

2 Deskundigen

Als deskundigen zijn opgetreden de heer ir. M.Th. Haak, adviseur planschade, en mevrouw ing. Y.J.A.C.N. Schoonis, rentmeester NVR en registertaxateur RT, beiden werkzaam bij Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.

3 Overleg

Conform het bepaalde in artikel 5, eerste lid, van de Planschadeverordening Delft 2002 hebben deskundigen op 9 december 2005 c.q. 24 januari 2006 mevrouw N.A. Grootveld van de gemeente Delft respectievelijk mevrouw N. Mienis in de gelegenheid gesteld hun standpunt nader toe te lichten en aanvullende informatie te verschaffen.

4 Opname ter plaatse

Op 24 januari 2006 hebben deskundigen de onderwerpelijke onroerende zaak en de nabije omgeving daarvan opgenomen.

5 Het planschadevergoedingsverzoek

Bij de gemeente Delft is op 30 augustus 2005 een (nadien nader onderbouwd) verzoek tot vergoeding van planschade ingekomen, opgesteld door mevrouw N. Mienis, Spoorsingel 60 te Delft, verder aan te duiden als verzoekster. Het verzoekschrift is als **bijlage 1** aan dit advies gehecht.

Tijdens de mondelinge behandeling is hoofdzakelijk verwezen naar de inhoud van het verzoekschrift. Verzoekster is van mening dat het pand Spoorsingel 60 in waarde is gedaald door het bestemmingsplan "Noordwest, deelgebied 1", meer specifiek door de daarin opgenomen bouwmogelijkheden ten aanzien van het aan de Van Gaalenlaan naast het pand met huisnummer 6 gelegen perceel dat direct aan de achtertuin van het pand Spoorsingel 60 grenst.

Aangezien met het voorgaande de essentie wordt weergegeven van hetgeen tijdens de mondelinge behandeling ter sprake is gekomen, kan dit worden beschouwd als het verslag

van hetgeen mondeling naar voren is gebracht zoals bedoeld in artikel 5, tweede lid, van de Planschadeverordening Delft 2002.

De onroerende zaak waarvan wordt gesteld dat deze in waarde is gedaald is kadastraal bekend gemeente Delft, sectie F, nummer 1857, groot 2 a en 28 ca. Verzoekster is bij inschrijving van een afschrift van een notariële akte op 5 februari 1998 eigenares geworden van dit object.

De planologische maatregel waarop het verzoek om schadevergoeding is gebaseerd, te weten het bestemmingsplan "Noordwest, deelgebied 1", heeft, voorzover hier van belang, op 10 november 2003 rechtskracht verkregen. Verzoekster stond destijds in een rechtsbetrekking tot voornoemde onroerende zaak, zodat zij als belanghebbende kan worden aangemerkt.

6 De locatie

Het object Spoorsingel 60 betreft een klassiek herenhuis nabij het historische centrum van Delft, ten westen van de spoorverbinding tussen Den Haag en Rotterdam. De op de begane grond gelegen woonkamer en de achtertuin zijn op het zuidwesten georiënteerd. Hetzelfde geldt, onder meer, voor een slaapkamer op de tweede verdieping. Op de eerste verdieping is een kapsalon gevestigd.



Afbeeldingen 1 en 2: de voor- resp. achterzijde van het pand Spoorsingel 60.

De circa 20 m diepe achtertuin wordt aan weerszijden geflankeerd door de achtererven van de buurpanden Spoorsingel 59 en 61. De korte zijde van de tuin grenst aan een perceel dat zich in zuidelijke richting uitstrekt tot aan de Van Gaalenlaan en in zuidwestelijke richting tot aan het pand Van Gaalenlaan 6. Het desbetreffende perceel, kadastraal bekend

7 Achtergrond van artikel 49 WRO

Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) luidde ten tijde van het indienen van het verzoekschrift als volgt.

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,

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 aan de formele voorwaarde te zijn voldaan dat degene die het verzoek heeft ingediend als belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht kan worden aangemerkt. Op een verzoek om schadevergoeding ex artikel 49 WRO kan verder eerst inhoudelijk worden beslist na de datum van onherroepelijk worden van het schadeveroorzakende besluit.

Voor de 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 en nieuwe planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben, plaatsgevonden. Indien een belanghebbende door het nieuwe planologische regime in een planologisch nadeliger positie is gebracht, zal moeten worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook heeft vertaald in schade. Daarvoor zal het betreffende object dienen te worden gewaardeerd onder vigour van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de planologische mutatie rechtskracht heeft verkregen.

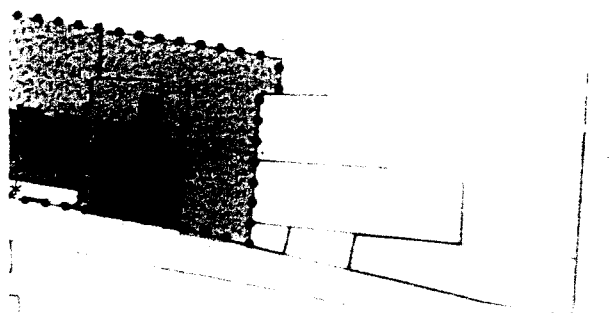
Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectiveerd te worden vastgesteld, dat wil zeggen dat dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van verzoeker. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologisch nadeel.

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 verzoeker dient te blijven (bijvoorbeeld of sprake is van risico-aanvaarding) of dat de schade anderszins is verzekerd (wat bijvoorbeeld kan blijken uit een grondtransactie).

8 Het oude planologische regime

Bestemmingsplan "St. Olofsstraat e.o."

Het bestemmingsplan "St. Olofsstraat e.o." werd door de raad van de gemeente Delft vastgesteld op 26 februari 1987 en is door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd bij besluit van 22 september 1987. Het plan is nadien rechtens onaantastbaar geworden.



Afbeelding 7: uittreksel plankaart bestemmingsplan "St. Olofsstraat e.o.".

In dit plan is het aan de achtertuin van het object Spoorsingel 60 grenzende perceel sectie F, nummer 7548, van de bestemming "Tuin" voorzien. Op gronden met deze bestemming zijn, ingevolge het bepaalde in artikel 4, tweede lid, van de planvoorschriften, toegestaan:

- a. bouwwerken, die geen gebouw zijn en voorzieningen, die uit de aard van de bestemming volgen zoals erfafscheidingen, pergola's, bordessen, vijvers en dergelijke met dien verstande dat de goothoogte¹ niet meer mag bedragen dan 2,20 m;
- b. gebouwen, die uit de aard van de bestemming volgen zoals: kasjes, bergingen, garages, dierenverblijven met inachtneming van de volgende regels:
 - de totale grondoppervlakte van de hier bedoelde bebouwing mag per terreineenheid maximaal 25 m² bedragen of, indien dat meer is, ten hoogste 1/3 deel van de oppervlakte van gronden met de bestemming tuin op de betreffende terreineenheid, maar nooit meer dan 60 m²;
 - de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- c. uitbouwen van de aangrenzende wooneenheden met dien verstande dat de maximale diepte van de uitbouw niet meer mag bedragen dan 3,50 m. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m.

Uit het bepaalde in het derde lid van artikel 4 volgt, dat de goothoogte van bouwwerken als bedoeld in het tweede lid, onder b en c, op de perceelsgrens ten hoogste 2,20 m mag bedragen. Loodrecht op de perceelsgrens mag de goothoogte onder een hoek van ten hoogste 45° oplopen tot de maximale goothoogte van 3,50 m. De maximale goothoogte kan

¹ In de voorschriften wordt op verscheidene plaatsen de term "bouwhoogte" gehanteerd, maar dit komt, gelet op hetgeen in artikel 2 omtrent de wijze van meten is bepaald, feitelijk neer op dat wat in het dagelijks spraakgebruik onder "goothoogte" wordt verstaan. Bouwhoogte is immers gedefinieerd als: "De afstand van peil tot de snijlijn van gevelvlak en dakvlak".

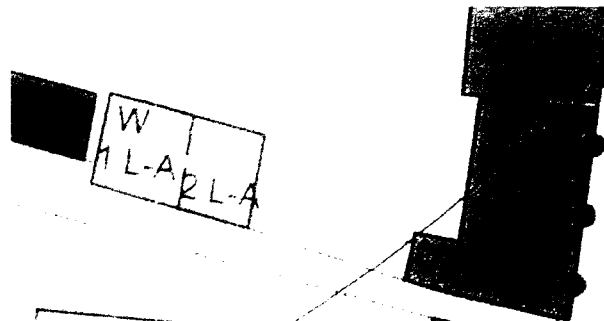
eventueel, met toepassing van de algemene vrijstellingsbevoegdheid die in artikel 11, tweede lid, is neergelegd, met maximaal 15% worden verhoogd tot (afgerond) 4,03 m.

Ingevolge het bepaalde in artikel 2, onder het kopje "Bouwhoogte", mogen bouwwerken worden afgedekt met een kap (dan wel kapvormige bouwdelen of dakopbouwen) met een maximale hoogte van 5,00 m en een dakvlakhelling van maximaal 60° (zie in dit verband ook voetnoot 1).

9 Het nieuwe planologische regime

Bestemmingsplan "Noordwest, deelgebied 1"

Het bestemmingsplan "Noordwest, deelgebied 1" werd door de raad van de gemeente Delft vastgesteld op 30 januari 2003 en is door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland grotendeels goedgekeurd bij besluit van 9 september 2003. Het plan, voorzover goedgekeurd, trad op 10 november 2003 in werking en is nadien rechtens onaantastbaar geworden.



Afbeelding 8: uittreksel plankaart bestemmingsplan "Noordwest, deelgebied 1".

In het plan "Noordwest, deelgebied 1" is aan een gedeelte van het perceel sectie F, nummer 7548, de bestemming "Woondoeleinden" met de aanduiding "2 L-A" toegekend. Het betreft een stuk grond met een breedte van circa 7 m en een diepte van circa 10 m, direct grenzend aan (in het zuiden) de Van Gaalenlaan en (in het oosten) de achtertuinen van de panden Spoorsingel 58 en 59 en ten dele de achtertuin van het pand Spoorsingel 60. Gronden die zijn aangewezen voor "Woondoeleinden" zijn ingevolge het bepaalde in artikel 3 van de planvoorschriften bestemd voor wonen en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals balkons, dakterrassen en bergingen. Maximaal 30% van het totale oppervlak mag worden gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf, een kantoor, een praktijk aan huis, detailhandel, dienstverlening en sociaal-culturele doeleinden, mits behorende tot categorie 1 (dat is de lichtste categorie) van de bij het plan behorende Lijst van Bedrijfstypen. Op het stuk grond mag een woning worden opgericht met een goothoogte van maximaal 7 m (twee bouwlagen van elk maximaal 3,5 m). De kap mag een helling hebben van maximaal 55° en een hoogte van maximaal 4,5 m. Via vrijstelling kan een dakopbouw worden toegestaan, in de vorm van het optrekken van de achtergevel tot maximaal de hoogte van de noklijn van de kap.

Het resterende deel van perceel sectie F, nummer 7548, heeft in het nieuwe plan de bestemming "Tuin" gekregen. De als zodanig aangewezen gronden zijn volgens artikel 13 van de voorschriften bestemd voor zij- en achtererven en andere buitenruimten behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Aan- en uitbouwen mogen tevens gebruikt worden conform de bestemming van het aangrenzende hoofdgebouw. Ten aanzien van de op te richten bebouwing is, voor zover te dezen van belang, het volgende bepaald:

- per terreineenheid mag maximaal 50% van de totale grondoppervlakte worden bebouwd, met dien verstande dat 15 m² bebouwd oppervlak in ieder geval is toegestaan en dat nooit meer dan 60 m² mag worden bebouwd;
- voor aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw geldt een maximale bouwhoogte gelijk aan de hoogte van de begane grond (de eerste bouwlaag) van het hoofdgebouw, dus van maximaal 3,5 m;
- de diepte van aan- en uitbouwen mag hooguit 2,5 m bedragen;
- op aan- en uitbouwen mogen dakterrassen worden gebouwd, mits de afstand tot de erfgrens minimaal 1 m bedraagt
- de bouwhoogte voor bijgebouwen bedraagt maximaal 3 m;
- voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt in beginsel een maximale hoogte van 2,5 m; voor enkele met name genoemde categorieën gelden afwijkende maximale bouwhoogten (bijvoorbeeld 2 m voor erfafscheidingen, 6 m voor schotelantennes).

Niet onvermeld mag blijven, dat in artikel 22 van de planvoorschriften een algemene vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen op grond waarvan met ten hoogste 10 % kan worden afgeweken van alle hiervoor genoemde maten (waaronder percentages en getallen), met dien verstande dat voor de bouwhoogte een afwijkingsmarge geldt van 1 m.

10 Planologische vergelijking

In het navolgende zullen wij nagaan in hoeverre de planologische verandering voor verzoekster als een planologische verslechtering dient te worden aangemerkt. De planologische verandering wordt, zowel wat betreft de bouw- als wat betreft de gebruiksmogelijkheden, beoordeeld in het licht van de verschillende aspecten die in casu een rol kunnen spelen. Daarbij wordt tevens gezien in hoeverre de als gevolg van de planologische verandering optredende voordelen de nadelen geheel of gedeeltelijk compenseren.

Het bestemmingsplan "Noordwest, deelgebied 1" heeft ertoe geleid dat schuin achter en deels ook direct achter de circa 20 m diepe achtertuin van het pand Spoorsingel 60 een woning kan worden opgericht met een hoogte van 3,5 m (eerste bouwlaag) + 3,5 m (tweede bouwlaag) + 4,5 m (kap en dakopbouw) + 1 m (algemene vrijstelling) = 12,5 m. De in het nieuwe plan mogelijk gemaakte woning kan in noordelijke richting, tot voorbij de helft van de achtererfgrens van het object Spoorsingel 60, worden uitgebreid met een uitbouw die 3,5 m + 0,35 m = 3,85 m hoog is. Tot op 1 m uit de erfgrens kan op de uitbouw een dakterras worden aangelegd. Ten noorden van de uitbouw zijn bijgebouwen met een hoogte van maximaal 3 + 0,3 = 3,3 m mogelijk.

Voorheen was zowel schuin achter als direct achter de achtertuin van het pand Spoorsingel 60 bebouwing mogelijk met een hoogte van 2,20 m (goothoogte) + 5,00 m (kap) = 7,2 m, oplopend (onder een hoek van 45°) tot 4,03 m (goothoogte) + 5,00 m (kap) = 9,03 m.

Realisering van de in het nieuwe plan opgenomen bouwmogelijkheden zal volgens ons, in aanmerking genomen dat de bouwmogelijkheden schuin achter en deels ook direct achter de achtertuin weliswaar enigermate zijn toegenomen, maar dat voor het overige direct achter de achtertuin sprake is van een forse vermindering van de bouwmogelijkheden, per saldo niet gepaard gaan met een aantasting van het uitzicht of een verslechtering voor wat betreft privacy, bezonning en de toetreding van licht.

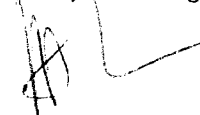
Ook voor het overige is het nieuwe bestemmingsplan volgens ons niet als een (voor de eigenares van het pand Spoorsingel 60) nadelige ontwikkeling aan te merken. Bij de mondelinge behandeling is als waardeverminderend aspect nog genoemd het verlies van de achteringang. Tot voor kort werd een gedeelte van het perceel sectie F, nummer 7548, als achterom gebruikt. Wij merken op dat het vervallen van deze mogelijkheid niet aan de planologische wijziging kan worden toegeschreven. De voorheen voor het gehele buurperceel geldende bestemming "Tuin" bood immers evenmin de garantie dat het gebruik als achterom, dat niet privaatrechtelijk is vastgelegd, kon worden gehandhaafd.

11 Eindoordeel

De planologische ontwikkeling heeft naar ons oordeel niet geleid tot schade die op basis van artikel 49 WRO voor vergoeding in aanmerking dient te komen. Wij adviseren de raad van de gemeente Delft derhalve het door mevrouw N. Mienis ingediende verzoek af te wijzen.

Capelle aan den IJssel, 29 juni 2006

Oranjewoud Legal



Ir. M. Th. Haak

**RECHTSBIJSTAND**ARAG Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden

Gemeenteraad van Delft
T.a.v. Nynke Grootveld
Postbus 340
2600 AH Delft

(ook per telefax: 015-2136823)

ARAG – Nederland

Algemene Rechtsbijstand Verzekeringmaatschappij N.V.

Bezoekadres Kastanjelaan 2, 3833 AN Leusden
Behandeld door mw. mr. H.C.S. van Dop
Doorkiesnummer 033 43 42 151
Faxnummer 033 43 42 187
E-mail hcs.van.dop@arag.nl
Uw kenmerk 631364
Ons kenmerk 4/105-38838/379

Onderwerp: Herstel planschadeverzoek N. Mienis

Leusden, 7 november 2005

Geachte Raad

Naar aanleiding van uw brief d.d. 18 oktober 2005, doe ik u hierbij in aanvulling op het d.d. 30 augustus 2005 namens cliënte, mevrouw N. Mienis, wonende Spoorsingel 60 te Delft ingediende planschadeverzoek, toekomen de door u gevraagde aanvullende gegevens.

Ik ga ervan uit hiermee aan uw verzoek te hebben voldaan. Zonder verdere tegenberichten uwerzijds ga ik er dan ook vanuit dat het planschadeverzoek verder in behandeling zal worden genomen.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

H.C.S. van Dop

Bankrelaties

Rabobank 38.52.84.438
ABN-AMRO 45.80.09.253
Postbank 607793

Gemeente
Delft

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: MIENIS
voorletters: H.
adres: SPOORSINGEL 60
postcode: 2613 BA
woonplaats: DELFT
correspondentieadres: IDEM
postcode:
woonplaats:

naam gemachtigde: VAN DOP
voorletters: H.C.S. (MR)
adres: POSTBUS 230
postcode: 3830 AE
woonplaats: LEUSDEN

- 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?

Client is in een planologisch nadelige situatie komen te verkeren als gevolg van bestemmingsplan "Noordwest, deelgebied 1".

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.

Er wordt op grond van een geïntegreerd bestemmingsplan een woning van 3 lagen opgetrokken achter mijn perceel. Hierdoor is mijn rijsite zichtbaar zal de lichtinval verminderen en

Uitgaande van een waarde van de wonings.c. ten tijde van de peildatum (datum inwerkingtreding bestemmingsplan van € 540.000,- en een ernstige mate van een planologisch nadelige situatie, wordt de waardevermindering geschat op
 $10\% \times € 540.000,- = \underline{€ 54.000,-}$.

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?

datum inwerkingtreding bestemmingsplan
 (goedgekeurd op 9-9-2003
 onherroepelijk op 7-7-2004)

7. Willt 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.

woonhuis met toebehoren, gedeeltelijk in gebruik als bedrijf
 ruimte, ondergrond erf en tuin, plaatselijk bekend Spoor-
 singel 60, 2613 BA Delft, kadastraal bekend Gem. Delft sectie
 F nummer 1857, groot 2 a en 28 ca, thans (nog) met
 achteruitgang.

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?

4-2-1998

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

Plaats
 Datum
 Naam
 Handtekening

Delft
 7-11-2005
 M. H. S.

gemaaktigde

H. C. S. v. Dap.

