



RECHTSBIJSTAND



ARAG Rechtsbijstand. Postbus 230. 3830 AE Leusden

Gemeenteraad van Delft

Wijk- en Stadszaken, t.a.v. M.M. de Vaal/mw. Van

Arendonk

Postbus 340

2600 AH DELFT

(ook per telefax: 015-2136823)

GEMEENTE DELFT

- 2 OKT 2006

Afd: Ro Par:

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 2010 7384/85 en 20126189

Ons kenmerk 4/105-38838/379

Onderwerp: **Reactie op concept-planschadeadvies Oranjewoud n.a.v. planschadeverzoek N. Mienis (Spoorsingel 60)**

Leusden, 29 september 2006

Geachte Raad,

Naar aanleiding van uw brief d.d. 13 juli 2006 en de telefonische reactie van mevrouw Van Arendonk op mijn brief d.d. 9 augustus 2006, waarin ik de gelegenheid kreeg om tot 1 oktober 2006 te reageren op het concept-advies van Oranjewoud, wil ik hierbij het volgende opmerken op het rapport van Oranjewoud.

Oranjewoud is van mening dat realisering van de in het nieuwe plan opgenomen bouwmogelijkheden niet gepaard zullen gaan met een aantasting van het uitzicht of een verslechtering voor wat betreft privacy, bezonning en de toetreding van licht. Daarbij is 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.

Cliënt kan zich met deze conclusies niet verenigen. Dezelfde wijzigingen die t.a.v. het belendende perceel Spoorsingel 59 tot een waardevermindering van € 10.000,-- hebben geleid, zouden op het perceel Spoorsingel 60 nauwelijks van invloed zijn. Het enkele feit dat diezelfde planologische wijzigingen bij het perceel Spoorsingel 60 schuin achter en deels direct achter de achtertuin zijn gelegen, terwijl deze bij het perceel Spoorsingel 59 allen direct achter de achtertuin zijn gelegen, betreft niet zo'n signifiant verschil dat dat in het ene geval (Spoorsingel 59) tot een waardevermindering van € 10.000,-- kan leiden en in het geval van cliënt tot niets.

Dat gaat er bij cliënt niet in. Weliswaar is er in onderhavige kwestie tevens sprake van positieve effecten, voortvloeiend uit de bestemming "tuin", maar die zijn niet zodanig fors te noemen, dat ze volledig gecompenseerd zouden kunnen worden met de negatieve effecten, voortvloeiend uit de bestemming "woondoeleinden", zoals Oranjewoud kennelijk meent.

Deze negatieve effecten worden door Oranjewoud ten onrechte afgezwakt, in die zin dat de bouwmogelijkheden schuin achter en deels direct achter de achtertuin slechts in enigermate zouden zijn toegenomen, terwijl de positieve effecten door Oranjewoud ten onrechte sterk worden aangezet, in die zin dat deze als een forse vermindering van de bouwmogelijkheden worden bestempeld. Daarmee geeft Oranjewoud de zaken niet goed weer.

De negatieve effecten, voortvloeiend uit de bestemming "woondoeleinden" hebben een veel grotere invloed op het perceel van cliënt dan Oranjewoud doet voorkomen.

Bankrelaties Rabobank 38.52.84.438
ABN-AMRO 45.80.09.253
Postbank 607793

BTW nr. NL0019.24.722.B.01
Kamer van Koophandel Amersfoort nr. 31028303



RECHTSBIJSTAND

Blad 2

Brief d.d. 29 september 2006

Aan Gemeenteraad van Delft

Ten eerste is het zo dat het college van b&w van Delft op 8 februari 2006 tevens heeft besloten tot verlening van vrijstelling ex artikel 19 lid 3 WRO van het bestemmingsplan "Noordwest deelgebied I" t.b.v. de bouw van een woning op het betreffende perceel aan de Van Gaalenlaan tussen nrs. 4 en 6, welk besluit op 25 april 2006 onherroepelijk is geworden. Dit besluit leidt ertoe dat de bouwgrenzen van de bestemming "woondoeleinden" worden overschreden als gevolg van de diepte van de woning en de op te richten woning dientengevolge deels in de bestemming "tuin" wordt gesitueerd. Voorzover grenzend aan het perceel van cliënt, overschrijdt de achtergevel van de op te richten woning (zonder de aanbouw) de bouwgrens daarmee met 0,8 meter, waardoor de negatieve effecten, voortvloeiend uit de bestemming "woondoeleinden", een grotere invloed op het perceel van cliënt hebben, als waar in het concept-planschaderapport van wordt uitgegaan. Bij brief d.d. 16 juni 2006 heb ik de gemeenteraad verzocht deze planologische wijziging tevens te betrekken bij de beoordeling van het planschadeverzoek. Ten onrechte is dat niet gebeurd.

Voorzover uw gemeente zou menen dat de nadelige effecten van het vrijstellingsbesluit in een aparte planschadeprocedure moeten worden beoordeeld, en mijn brief d.d. 16 juni 2006 als een nieuw planschadeverzoek moet worden opgevat waarvoor eerst legeskosten van € 300,- moeten worden betaald, alvorens de zaak inhoudelijk in behandeling kan worden genomen (zoals uw gemeente heeft opgemerkt in de brief d.d. 20 juni 2006), merk ik op deze benadering wel erg formeel en inefficiënt te vinden, die bovendien onnodig tot kosten leidt. De effecten van het bestemmingsplan en het vrijstellingsbesluit zijn immers onlosmakelijk met elkaar verbonden en kunnen door Oranjewoud in één moeite bij de reeds lopende kwestie worden betrokken en worden beoordeeld. Niet aannemelijk is dat dit aspect tot zodanige extra handelingen zal leiden en dientengevolge kostenverhogend werkt voor Oranjewoud dat het in rekening brengen van legeskosten op grond daarvan gerechtvaardigd zou zijn. Onaannemelijk is immers dat Oranjewoud opnieuw ter plaatse moet gaan kijken om dit aspect te kunnen beoordelen.

Zou uw gemeente van mening blijven dat er formeel sprake is van 2 procedures en toch eerst legeskosten moeten worden betaald, alvorens dit aspect inhoudelijk kan worden behandeld, dan verzoek ik u mij dat tijdig mede te delen, opdat dit nader overwogen kan worden. Deze formele opstelling zou er naar mijn mening echter niet toe hoeven te leiden dat de effecten van het vrijstellingsbesluit volledig los van de reeds lopende kwestie en buiten onderhavige kwestie om in een aparte planschadeprocedure worden beoordeeld en in een apart besluit van uw gemeente zou moeten resulteren. Niets verzet zich er naar mijn mening tegen dat Oranjewoud dit aspect desondanks reeds nu betreft bij de thans lopende planschadeprocedure en beoordeelt, zodat er maar één besluit hoeft te worden genomen. Ik verzoek u hiermee rekening te houden.

Ten tweede zijn de negatieve effecten van de bestemming "woondoeleinden" -los van de effecten van het vrijstellingsbesluit- ook om de volgende redenen niet korrekt gewaardeerd.

Oranjewoud gaat ten onrechte voorbij aan de negatieve invloed van de gewijzigde planologische maatregelen op de privacy van cliënt. Vanaf het dakterras op de uitbouw van de nieuwe woning kan onbepaald in de tuin van cliënt worden gekeken, ondanks het feit dat er op grond van het burennrecht enige afstand t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens moet worden aangehouden (in werkelijkheid is het dakterras overigens tot aan de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd). Cliënt ondervindt voor wat betreft dit aspect zelfs meer nadeel dan het belendende perceel Spoorsingel 59, vanaf welk perceel slechts op een blinde gevel wordt uitgekeken. Op pagina 9 onder paragraaf 10 van het concept-rapport wordt weliswaar in zijn algemeenheid opgemerkt dat de planologische verandering zowel wat betreft bouw- als gebruiksmogelijkheden zal worden beoordeeld, maar niet gebleken is dat er voor wat betreft de uitbouw met dakterras (die als gevolg van het vrijstellingsbesluit ook nog eens 0,8 meter verder voorbij de achterkant van de achtertuin wordt gesitueerd) daadwerkelijk is stilgestaan bij de negatieve gebruikseffecten van de uitbouw met dakterras op de tuin van cliënt. Alleen de negatieve gevolgen van de gewijzigde bouwmogelijkheden zijn in het concept-rapport toegelicht.

Voorts worden de negatieve gevolgen voor wat betreft de lichtinval op het perceel van cliënt door Oranjewoud ondergewaardeerd. Die wordt aanzienlijk in negatieve zin beïnvloed door de gewijzigde planologische mogelijkheden. Waar voorheen gedurende de hele dag zonlicht in het uiteinde van de tuin viel, is dat thans niet meer het geval. Al vanaf 15.00 uur valt er geen zonlicht meer in het uiteinde van de tuin. Cliënt heeft dat goed kunnen beoordelen omdat de vergunde woning inmiddels is opgericht.



RECHTSBIJSTAND

Blad 3

Brief d.d. 29 september 2006

Aan Gemeenteraad van Delft

Bovendien mag niet onvermeld blijven dat uit de op te richten bouw mogelijkheden ook nadelig effecten zijn voortgevloeid voor wat betreft de geluidswerkzaamheid. De woning van cliënt grenst met de voorzijde aan het spoor. De zijgevel van de nieuw opgerichte woning aan de achterzijde van de tuin van cliënt fungeert nu als een soort klankbord, die het geluid reflecteert.

De positieve effecten, voortvloeiend uit de gewijzigde bestemming "tuin" zijn niet zodanig fors te noemen dat deze volledig te compenseren zijn met de negatieve effecten van de nieuwe bestemming "woondoeleinden" inclusief verleende artikel 19 WRO-vrijstelling. Van de bouwwerken die opgericht mogen worden in de bestemming "woondoeleinden" gaat een grotere negatieve impact op de omgeving uit dan van de op te richten bouwwerken, die volgens de bestemming tuin zijn toegestaan en minder omvangrijk zijn.

Samenvattend moet dan ook worden geconcludeerd dat Oranjewoud de felten niet goed in kaart heeft gebracht en diensgevolge bij de waardering vraagtekens moeten worden geplaatst. Kwalijk kan worden beweerd dat er sprake is van zodanig significante verschillen tussen Spoorsingel 59 en 60 dat een verschil in waardering van € 10.000,- op grond daarvan gerechtvaardigd zou zijn.

Ik verzoek u het vorenstaande te betrekken bij uw verdere besluitvorming.

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand

H.C.S. van Dop



RECHTSBIJSTAND

TPG Post
Port betaald
Port payé
Pays-Bas

