

Bijlage 1

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: De Vries / Van Hoogdalem
voorletters: R.W.
adres: SpoorSingel 58 / Van Gaalenlaan 2
postcode: 2613 BA
woonplaats: Delft
correspondentieadres: ARAG Rechtsbijstand
postcode: 230 (Postbus)
woonplaats: 3830 AE Leusden

naam gemachtigde: H.C.S. van Oop
voorletters: ARAG Rechtsbijstand
adres: Postbus 230
postcode: 3830 AE Leusden
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?

Ontrent zijn 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 o.g. v. een geurrijd bestemmingsplan een woning van 3 lagen opgetrokken direct achter mijn perceel. Hierdoor is mijn vrije uitzicht we- tal de lichtinval verminderen en heb ik een aanzienlijke teruggang in privacy. Dit alles is van invloed op de waarde van mijn grond

Uitgaande van een waarde van de woning c.s. ten tijde van de peildatum (datum inwerkingtreding bestemmingsplan) van € 400.000,- en een ernstige mate van een pathologisch nadelige situatie, wordt de waardevermindering geschat op $10\% \times € 400.000,- = € 40.000,-$.

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
overroepelijk op 7 juli 2004)

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.

Woonhuis met winkel en tuin

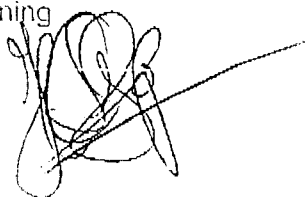
8. Wat is de datum waarop u een zakelijk recht of een voor de beoordeling van de aanvraag van belang zijnd persoonlijk recht op de gronden met eventuele opstallen heeft verkregen?

1-9-2000

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

Zie planschadeverzoek dd. 30 augustus 2005

Plaats: Leusden
Datum: 9-11-2005
Naam: H.C.S. van Dop (gemachtigde)
Handtekening



Bijlage 2

Advies

over het verzoek om schadevergoeding ex artikel 49 van de
Wet op de Ruimtelijke Ordening van de heer R.W. de Vries en
mevrouw J.L.M. van Hoogdalem 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 de heer R.W. de Vries en mevrouw J.L.M. van Hoogdalem, Spoorsingel 58 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 de heer R.W. de Vries en mevrouw J.L.M. van Hoogdalem 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 de heer R.W. de Vries en mevrouw J.L.M. van Hoogdalem, Spoorsingel 58 te Delft, verder aan te duiden als verzoekers. Het verzoekschrift is als bijlage 1 aan dit advies gehecht.

Tijdens de mondelinge behandeling is hoofdzakelijk verwezen naar de inhoud van het verzoekschrift. Verzoekers zijn van mening dat hun onroerende zaak, gelegen aan de Spoorsingel 58 en Van Gaalenlaan 2 en 2a, 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 hun achtererf grenst.

Van gemeentelijke zijde is onder meer opgemerkt dat van 6 tot en met 27 april 1999 een startnota ter inzage heeft gelegen op basis waarvan de ontwikkeling die volgens verzoekers tot schade heeft geleid reeds voorzienbaar is geweest.

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 plaatselijk bekend Spoorsingel 58 en Van Gaalenlaan 2 en 2a, kadastraal bekend gemeente Delft, sectie F, nummer 2985, groot 1 a en 48 ca. Verzoekers zijn bij inschrijving van een afschrift van een notariële akte op 4 september 2000 gezamenlijk eigenaar geworden van dit object, de heer R.W. de Vries voor het eenderde onverdeeld aandeel en mevrouw J.L.M. van Hoogdalem voor het tweederde onverdeeld aandeel. De koopovereenkomst is aangegaan op 2 mei 2000.

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. Verzoekers stonden destijds in een rechtsbetrekking tot voornoemde onroerende zaak, zodat zij als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt.

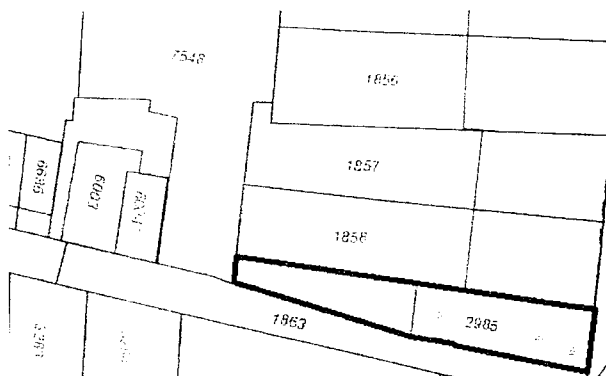
6 De locatie

De onroerende zaak Spoorsingel 58 en Van Gaalenlaan 2 en 2a, hierna te noemen het object, betreft een klassiek herenhuis nabij het historische centrum van Delft, ten westen van de spoorverbinding tussen Den Haag en Rotterdam. Het ligt op de hoek van de Spoorsingel en de Van Gaalenlaan. Op de begane grond is een reisbureau gevestigd. De achterzijde van het object is op het zuidwesten georiënteerd.



Afbeeldingen 1 en 2: de voor- resp. achterzijde van het object.

Het pand is aan de achterkant over een diepte van circa 7 m in één bouwlaag uitgebouwd. Achter de uitbouw (in gebruik als opslagruimte) bevinden zich een plaatsje met een diepte van ongeveer 6 m en vervolgens een circa 3 m diepe stenen berging. De berging grenst aan de achterzijde aan een perceel dat zich in zuidwestelijke richting uitstrekt tot aan het pand Van Gaalenlaan 6. Het desbetreffende perceel, kadastraal bekend gemeente Delft, sectie F, nummer 7548, werd tot voor kort als tuin en erf gebruikt. Ten tijde van de opname waren voorbereidingen in gang gezet om ter plaatse een woning te bouwen.



Het object kent globaal de volgende indeling. Begane grond: bedrijfsruimte, archiefruimte met pantry, toilet, uitbouw (zoals gezegd in gebruik als opslagruimte), plaatsje met stenen berging. Eerste verdieping: woonkamer (met ramen aan de voorzijde), open keuken (met een raam aan de achterzijde), overloop en toilet. Tweede verdieping: slaapkamer, badkamer en zolderruimte met ketel, wasmachineaansluiting e.d.

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 vigeur 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.

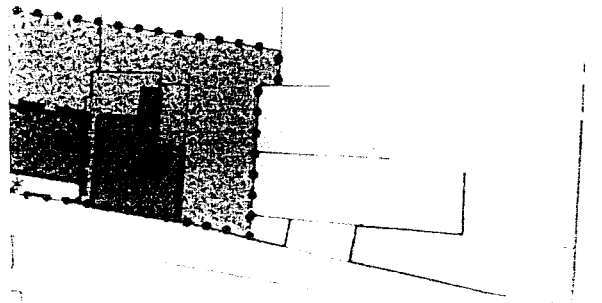
Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologisch nadeel.

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 achterzijde van het object Spoorsingel 58 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

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".

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.

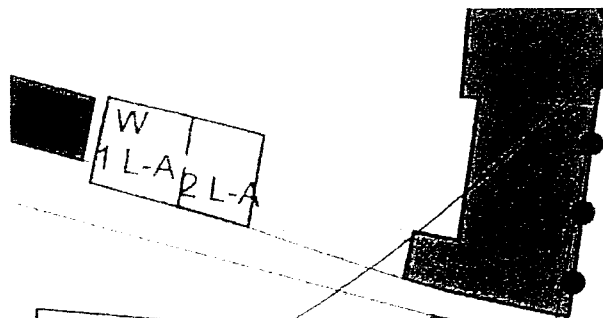
Uit het bepaalde in het derde lid van artikel 4 volgt, dat de goothoogte van bouwwerken als bedoeld in het tweede lid, onder b en c, op de perceelgrens ten hoogste 2,20 m mag bedragen. Loodrecht op de perceelsgrens mag de goothoogte onder een hoek van ten hoogste 45° oplopen tot de maximale goothoogte van 3,50 m. De maximale goothoogte kan 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 achtererfgrenzen van de panden Spoorsingel 58 en 59 en ten dele de achtererfgrens 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 mag 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 erfgrans 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 verzoekers 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 direct achter de stenen berging die op het achtererf van verzoekers staat, op een afstand van circa 16 m van

de achtergevel op de eerste en tweede verdieping van het pand van verzoekers, 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. Voorheen was hier 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.

Hoewel er dus in zekere mate sprake is van een verruiming van de bouw mogelijkheden aan de achterkant van het object, zijn wij van oordeel dat verzoekers door het nieuwe bestemmingsplan niet in een ongunstiger planologische positie zijn gebracht. Daarbij nemen wij in aanmerking dat het object voor een belangrijk deel (nagenoeg de gehele begane grond) bedrijfsmatig wordt gebruikt en dienovereenkomstig is ingericht. Het object ontleent volgens ons zijn hoogste waarde aan de (ongewijzigde) bedrijfsmatige mogelijkheden, en niet aan de ondergeschikte woonfunctie. Daarbij speelt mede in rol, dat de woonkamer aan de voorzijde van het pand ligt; in zoverre hoeft dus ook geen rekening te worden gehouden met een verlies van uitzicht, privacyaantasting of anderszins een vermindering van woongenot. Vanuit de keuken en de aan de achterzijde van het pand gesitueerde vertrekken op de tweede verdieping bestaat wel zicht op (en mogelijk zelfs inkijk vanuit) de locatie ten aanzien waarvan de bouw mogelijkheden zijn verruimd. Het zou naar onze opvatting echter te ver voeren hierin een wezenlijke vermindering van woongenot te zien, in die zin dat er consequenties kunnen zijn voor de waarde van het object.

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 de heer R.W. de Vries en mevrouw J.L.M. van Hoogdalem 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 R.W. de Vries

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 cliënten, de heer R.W. de Vries en mevrouw J.L.M. van Hoogdalem, wonende Spoorsingel 58 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

Bankrekening

Rabobank 38.52.84.438
ABN-AMRO 45.80.09.253
Postbank 607793



Bijlage 3



RECHTSBIJSTAND

ARAG Rechtsbijstand, Postbus 230, 3830 AE Leusden

Gemeenteraad van Delft

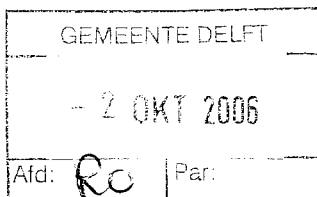
Wijk- en Stadszaken, t.a.v. M.M. de Vaal/mw. Van

Arendonk

Postbus 340

2600 AH DELFT

ook per telefax: 015-2136823)



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 4/105-38741/379

Onderwerp: **Reactie op concept-planschadeadvies Oranjewoud n.a.v. planschadeverzoek R.W. de Vries (Spoorsingel 58)**

Leusden, 29 september 2006

Geachte Raad,

Naar aanleiding van uw brieven d.d. 13 juli 2006 en 21 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 cliënten door het nieuwe bestemmingsplan niet in een ongunstiger planologische positie zijn gebracht. Daarbij is in aanmerking genomen dat het object voor een belangrijk deel (nagenoeg de gehele begane grond) bedrijfsmatig wordt gebruikt en dienovereenkomstig is ingericht. Cliënten kunnen 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 voor wat betreft het perceel Spoorsingel 58 geen wezenlijke invloed op het woongenot hebben en diensgevolge niet tot een waardevermindering leiden. Dat gaat er bij cliënt niet in.

Allereerst is het uitgangspunt van Oranjewoud dat de begane grondverdieping voor een belangrijk deel voor het bedrijf in gebruik is en dienovereenkomstig is ingericht, onjuist. Weliswaar is er op de begane grond een bedrijf gevestigd, maar dat is aan de voorzijde van het pand. De ruimte die door Oranjewoud als opslagruimte is aangemerkt, is in werkelijkheid een werkkamer. De achterzijde, bestaande uit bijgebouw, tuin en schuur is privé-ruimte. Het gebruik hiervan wordt aanzienlijk beperkt door de bouw van de nieuwe woning, die inmiddels daadwerkelijk is opgericht. Overigens kan kwalijk worden beweerd dat dezelfde planologische wijzigingen die wel van invloed zijn op Spoorsingel 59, dat nauwelijks zijn voor Spoorsingel 58, vanwege het enkele feit dat in dat pand tevens bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend. De ligging c.q. uitstraling van het perceel Spoorsingel 58 wordt immers los van het gebruik, wel degelijk in nadelige zin beïnvloed door de gewijzigde planologische maatregelen, hetgeen wel degelijk van invloed is op de markt voor onroerende zaken.

Daar komt bij dat de planologische bestemming op de percelen Spoorsingel 58 en 59 identiek is, nl. "gemengde doeleinden". Het feit dat het pand Spoorsingel 58 momenteel deels voor bedrijfsdoeleinden wordt gebruikt, laat onverlet de mogelijkheid om dit feitelijke gebruik op enig moment te veranderen (binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan) en evenals het perceel Spoorsingel 59 volledig voor woondoel-einden aan te wenden. Op dat moment ondervinden cliënten dan in dezelfde mate als de bewoners van Spoorsingel 59 de nadelige gevolgen van het gewijzigde bestemmingsplan op hun woongenot. Hieraan kan niet voorbij worden gegaan. Geconcludeerd moet dan ook worden dat ook voor de situatie van cliënten

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

Blaad 1

Brief d.d. 15 september 2006

Aan: Gemeenteraad van Delft

sprake is van een kleine aantasting van het uitzicht en een iets meer ingeklemde ligging van het pand Spoorsingel 58 t.o.v. het vorige bestemmingsplan. Voorts moet evenzeer in het geval van cliënten rekening worden gehouden met een verslechtering voor wat betreft privacy, bezonning, lichttoetreding of anderszins een vermindering van woongenot. In dit kader wordt opgemerkt dat uit de op te richten bouwmogelijkheden ook nadelige effecten zijn voortgevloeid voor wat betreft de geluidsweerkaatsing. De woning van cliënten grenst met de voorzijde aan het spoor. De zijgevel van de nieuw opgerichte woning aan de achterzijde van de tuin van cliënten, fungeert nu als een soort klankbord, die het geluid reflecteert. Tevens hebben cliënten extra wateroverlast geconstateerd in hun tuin, omdat het water minder goed wegloopt, ondanks de drainagemaatregelen die onder het nieuwe huis zijn getroffen.

In ieder geval is geen sprake van een zodanig significant verschil tussen Spoorsingel 58 en 59, dat een verschil in waardering van € 10.000,-- gerechtvaardigd is.

Daar komt bij dat Oranjewoud ten onrechte geen rekening heeft gehouden met het feit dat 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. In mijn brief d.d. 16 juni 2006 heb ik uw gemeenteraad verzocht met dit aspect rekening te houden bij de behandeling van onderhavige planschadekwestie. 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.

Samenvattend moet dan ook worden geconcludeerd dat Oranjewoud de feiten niet goed in kaart heeft gebracht en dientengevolge 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.

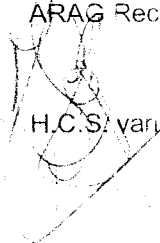


RECHTSBIJSTAND

Van: J.
Betreft: 29 september 2006
Aan: Gemeenteraad van Delft

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

Hoogachtend,
ARAG Rechtsbijstand


H.C.S. van Dop