

Adviescommissie voor bezwaarschriften

Kamer I

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

Postadres:
Postbus 78
2600 ME Delft

Telefoon (015) 260 25 33
Fax (015) 219 73 23
e-mail: kamer1@delft.nl

Retouradres: Postbus 78, 2600 ME Delft

VIA REGISTRATIE

Burgemeester en Wethouders
Wijk- en Stadszaken
Vakteam Ruimtelijke Ordening
T.a.v. E. Pasveer/M. M. de Vaal
Barbarasteeg 2

Datum
25-4-08
Ons kenmerk
I07-031
I07-041
I07-042
I07-045
I07-046
I07-050
Bijlagen
6

Onderwerp
Adviezen Commissie planschadezaken

Afd. RO	Kopie
Gemeente Delft	
28 APR 2008	
Doc./bijlage	
Productnr.	

Geachte heer Pasveer,

Bijgaand ontvangt u de adviezen van Kamer I.

Kopieën van de adviezen hebben wij per gelijke post verzonden aan de betreffende reclamanten.

Een kopie van de besluiten die u gaat nemen zie ik graag tegemoet.

Hoogachtend,
Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer I,


Secretaris



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

Postadres:
Postbus 78
2600 ME Delft

Behandeld door:
B.C. Ritzen
tel (015) 219 72 52
fax (015) 219 73 23

Advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer I

Advies nummer: I07-050

Delft, **25 APR 2008**

Aan de gemeenteraad van Delft

Bezwaarschrift van: A.P. Frehe & J.E. Veenman
Gedateerd: 12 april 2007
Ontvangen op: 17 april 2007

Besluit van: gemeenteraad van Delft
Datum besluit: 22 februari 2007
Datum bekendmaking besluit: 2 maart 2007

Onderwerp: afwijzing verzoek om vergoeding van planschade als gevolg van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Zuidpoort

Bijlagen: (1) verslag hoorzitting op 3 september 2007
(2) verslag hoorzitting op 2 april 2008
(3) relevante wettelijke bepalingen

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

Op 30 augustus 2005 hebben A.P. Frehe en J.E. Veenman (hierna: reclamanten) een planschadeverzoek ex artikel 49 WRO bij de gemeente Delft ingediend.

Burgemeester en wethouders hebben het planschadeverzoek ter beoordeling in handen gesteld van Adviesbureau Oranjewoud BV (hierna: Oranjewoud).

Op 9 december 2005 heeft Oranjewoud overleg gevoerd met reclamanten en de vertegenwoordigers van de gemeente.

Ten aanzien van het planschadeverzoek heeft Oranjewoud bij schrijven van 22 juni 2006 advies uitgebracht.

Op 30 juni 2006 hebben burgemeester en wethouders reclamanten in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken zijn zienswijze op het concept-raadsvoorstel en het advies van Oranjewoud kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid hebben reclamanten bij schrijven van 17 september 2006, ingekomen 21 september 2006, schriftelijk gebruik gemaakt.

Op 22 februari 2007 heeft de gemeenteraad van Delft besloten het planschadeverzoek van reclamanten af te wijzen.

Het besluit van 22 februari 2007 is bij brief van 2 maart 2007 aan reclamanten bekendgemaakt.

Reclamanten hebben bij schrijven van 12 april 2007, ontvangen 17 april 2007, een bezwaarschrift ingediend tegen de afwijzing van hun verzoek om planschade.

Het bezwaarschrift is in handen gesteld van de Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer I.

In het kader van een volledige heroverweging van het bestreden besluit, hebben burgemeester en wethouders (hierna: verweerder) bureau Houdringe verzocht een second opinion op te stellen.

Bij schrijven van 1 augustus 2007 heeft Houdringe de second opinion uitgebracht.

2. Inhoud van het bezwaarschrift

De motivering van het bezwaarschrift komt - samengevat - op het volgende neer.

- Het advies van Oranjewoud dat ten grondslag heeft gelegen aan de afwijzing van hun planschadeverzoek is gebaseerd op onjuiste gegevens. Reclamanten hebben dit reeds in hun zienswijze aangevoerd.
- Ten tijde van het door Oranjewoud uitgevoerde onderzoek was de bouw van het appartementencomplex op veld 12 slechts tot de 2^e verdieping gevorderd. Inmiddels is het complex af. Voor een serieus onderzoek ten aanzien van privacy en uitzicht zou de situatie opnieuw bekeken moeten worden.

3. Inhoud van het verweerschrift

Van de zijde van verweerder is bij schrijven van 2 augustus 2007 een verweerschrift ingediend. In het verweerschrift wordt - onder andere - het volgende naar voren gebracht.

- Verweerder bestrijdt de stelling dat zij in strijd met artikel 3:9 Awb heeft gehandeld. Het concept-advies is aan reclamanten voorgelegd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Reclamanten hebben van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Verweerder heeft het advies voorts beoordeeld en besloten het advies in het raadsbesluit over te nemen. Het gegeven dat in het kader van de ingediende bezwaarschriften een second opinion aan een tweede planschadebureau is gevraagd, laat onverlet dat de gemeente zorgvuldig is geweest in de advisering op het verzoek om planschade.
- In de second opinion concludeert Houdringe op basis van de gegevens en een opname ter plaatse dat de schade van reclamanten ad € 22.500,- met name een gevolg is van de bebouwing op veld 12. In de stukken (structuurplannen, masterplannen en plannen van aanpak) wordt gesproken over bebouwing in vier bouwlagen. Het appartement van reclamanten is op een zodanige hoogte gelegen dat over de voorheen maximaal aanwezige bebouwing had kunnen worden heengekeken. In dat kader kan niet gesteld worden dat de mogelijkheden van het bestemmingsplan voorzienbaar hadden dienen te zijn. Gelet hierop meent verweerder dat reclamanten planschade hebben geleden ter grootte van € 22.500,-. Deze schade komt voor vergoeding ex artikel 49 WRO in aanmerking.

4. Hoorzitting

Op 3 september 2007 heeft de hoorzitting van de Commissie plaatsgevonden, waarbij reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld om hun bezwaar mondeling toe te lichten. Reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Het College heeft zich doen vertegenwoordigen door mevrouw M.M. de Vaal (vakteam Ruimtelijke Ordening).

Het verslag van de hoorzitting op 3 september 2007 treft u als bijlage 1 bij dit advies aan.

Het bezwaarschrift van reclamanten is gevoegd behandeld met de bezwaarschriften van F.X.M. Kok (adviesnummer I07-031), P.J. Wolbink (adviesnummer I07-042), F.C. de Witte (adviesnummer I07-045), E.M. Kouwe & C. van Daalen (adviesnummer I07-041) en D. van Seters & K. Schäfer (adviesnummer I07-046), die eveneens zijn gericht tegen de afwijzing van planschadeverzoeken als gevolg van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Zuidpoort".

Na het plaatsvinden van de hoorzitting heeft de Commissie bij schrijven van 4 september 2007 een aantal nadere stukken bij verweerder opgevraagd, te weten:

- het concept-advies dat Oranjewoud op 27 februari 2006 heeft uitgebracht over de planschadeverzoeken van voorvermelde reclamanten;
- het concept-advies dat Houdringe heeft uitgebracht over de planschadeverzoeken;
- een schriftelijke reactie van Oranjewoud op de second opinion d.d. 1 augustus 2007 van Houdringe.

Verweerder heeft vervolgens, bij diverse brieven, laten weten niet te zullen ingaan op het verzoek van de Commissie om toezending van het concept-advies van Houdringe. De andere stukken die de Commissie bij

brief van 4 september 2007 heeft opgevraagd zijn op 29 november 2007 van verweerder ontvangen en op 30 november 2007 naar reclamanten doorgezonden.

De Commissie heeft verweerder vervolgens verzocht een standpunt in te nemen ten aanzien van de schriftelijke reactie van Oranjewoud - gedateerd 16 november 2007 - op de second opinion van Houtringe. Aan dit verzoek heeft verweerder bij schrijven van 15 februari 2008 voldaan.

Bij schrijven van 28 februari 2008 zijn reclamanten in de gelegenheid gesteld - uiterlijk 13 maart 2008 - schriftelijk te reageren op de nadere stukken die na de hoorzitting van de zijde van verweerder zijn ingediend.

Van deze gelegenheid hebben reclamanten bij schrijven van 9 maart 2008, ontvangen 12 maart 2008 gebruik gemaakt.

Op 2 april 2008 heeft een tweede hoorzitting van de Commissie plaatsgevonden, waarbij reclamanten in de gelegenheid zijn gesteld om mondeling te reageren op de nieuwe stukken. Reclamanten hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Het College heeft zich tijdens deze zitting opnieuw doen vertegenwoordigen door mevrouw M.M. de Vaal.

Het verslag van de hoorzitting op 2 april 2008 treft u als bijlage 2 bij dit advies aan.

5. Wettelijke voorschriften

Voor de beoordeling van het bezwaarschrift is de Planschadeverordening van 19 december 2002 van belang. Voorts is artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van belang.

Voor de tekst van deze artikelen wordt u verwezen naar bijlage 3.

Voorts zijn de bepalingen van het bestemmingsplan 'IIA in de Veste' en het bestemmingsplan 'Zuidpoort' van belang.

6. Beoordeling van de ontvankelijkheid

Het raadsbesluit van 22 februari 2007, bekendgemaakt op 2 maart 2007, 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 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (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 van de Verordening kan worden afgewezen, een door burgemeester en wethouders aan te wijzen schadebeoordelingscommissie adviseert over de zaak.

Reclamanten hebben een verzoek om planschade bij verweerder ingediend, omdat zij menen schade te lijden als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Zuidpoort, zoals door de Raad is vastgesteld op 28 juni 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 29 januari 2002. Het bestemmingsplan is op 26 maart 2002 in werking getreden en onherroepelijk geworden als gevolg van de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 juli 2003.

Reclamanten stellen zich op het standpunt dat hun woning in waarde is gedaald door het bestemmingsplan Zuidpoort, vanwege de daarin opgenomen bouwmogelijkheden ten aanzien van het zogenoemde veld 12.

Verweerder heeft het planschadeverzoek van reclamanten ter advisering voorgelegd aan Oranjewoud. Oranjewoud heeft verweerder bij schrijven van 22 juni 2006 - onder andere - bericht dat reclamanten door de bepalingen van het bestemmingsplan Zuidpoort niet in een planologisch nadeliger positie zijn komen te verkeren, zodat geen sprake is van planschade.

Onder verwijzing naar het advies van Oranjewoud heeft de gemeenteraad op 22 februari 2007 besloten het planschadeverzoek van reclamanten af te wijzen.

Reclamanten hebben tegen de afwijzing van hun planschadeverzoek een bezwaarschrift ingediend. Hierin wordt - onder andere - aangevoerd dat het advies van Oranjewoud op onjuiste gegevens is gebaseerd en dat de situatie opnieuw bekeken zou moeten worden.

Naar aanleiding van het bezwaarschrift van reclamanten heeft verweerder bureau Houdringe verzocht een second opinion uit te brengen omtrent het planschadeverzoek van reclamanten. Dit heeft bureau Houdringe bij schrijven van 1 augustus 2007 gedaan.

In de second opinion van 1 augustus 2007 geeft Houdringe aan van mening te zijn dat als gevolg van het bestemmingsplan Zuidpoort sprake is van een planologisch nadeliger situatie vanwege een verlies aan uitzicht en een verlies aan privacy, als gevolg waarvan schade ontstaat. Volgens Houdringe was de schade niet voorzienbaar en komt deze derhalve in aanmerking voor vergoeding ex artikel 49 WRO. De desbetreffende waardevermindering is door Houdringe vastgesteld op € 22.500,-.

Verweerder heeft zich in de bezwarenfase aangesloten bij de conclusie van Houdringe, doch heeft - naar aanleiding van een reactie d.d. 16 november 2007 van Oranjewoud op de second opinion van Houdringe - in een later stadium ook aangegeven twijfels omtrent de juistheid van dat rapport te hebben.

Met betrekking tot het bovenstaande overweegt de Commissie als volgt.

De Commissie stelt allereerst vast dat reclamanten in hun verzoek om planschade uitsluitend het bestemmingsplan Zuidpoort als grondslag voor hun verzoek hebben vermeld, en niet een of meerdere vrijstellingen als bedoeld in de artikelen 17 en 19 WRO.

Gelet hierop merkt de Commissie op zich in dit advies te zullen beperken tot een beoordeling van schade die het gevolg is van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Zuidpoort (artikel 49, aanhef en onder a WRO).

De Commissie stelt vervolgens vast dat reclamanten zich op het standpunt stellen dat hun woning in waarde is gedaald door de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Zuidpoort, vanwege de daarin opgenomen bouwmogelijkheden ten aanzien van het zogenoemde veld 12.

Voor de beoordeling of er sprake is van schade als gevolg van een gewijzigd planologisch regime is het van belang een vergelijking te maken tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, in dit geval het (oude) bestemmingsplan 'IIA in de Veste' en het (nieuwe) bestemmingsplan 'Zuidpoort'. De maximale bouw- en gebruiksmogelijkheden die beide regimes bieden zijn daarbij van belang.

De Commissie stelt vast dat Houdringe in zijn rapport van 1 augustus 2007 een planologische vergelijking heeft gemaakt tussen het oude regime en het nieuwe regime.

Volgens Houdringe heeft het bestemmingsplan Zuidpoort ertoe geleid dat de gronden tegenover de woning van reclamanten, welke onder het oude regime de bestemming "Bedrijven en andere centrum bebouwing" hadden, de bestemming "Woongebied" hebben gekregen. Als gevolg van deze gebruikswijziging kan volgens Houdringe gesteld worden dat zich ter plaatse, gelet op de afstand tussen de woning van reclamanten en de nieuwe appartementen aan de overzijde van de straat, een verlies aan privacy voordoet. Houdringe stelt verder dat als gevolg van het bestemmingsplan Zuidpoort de bebouwingsmogelijkheden ter plaatse beduidend zijn toegenomen. Ten aanzien van veld 12 geldt volgens Houdringe verder nog dat deze gronden bij het vrijstellingsbesluit van 1 november 1995, op grond waarvan het complex Museumhof mogelijk is gemaakt, zijn ingericht als parkeerterrein. Naast de verleende vrijstelling gelden de bepalingen van het bestemmingsplan. Dit brengt met zich mee dat reclamanten slechts rekening behoeven te houden met een onbebouwd parkeerterrein of een bebouwing tot een maximale hoogte van 5,5 meter, terwijl de gronden als gevolg van het bestemmingsplan Zuidpoort de bestemming Woongebied hebben gekregen en tot een hoogte van 15 meter (met vrijstelling 16 meter) mogen worden bebouwd. Houdringe komt dan ook tot de conclusie dat in onderhavig geval als gevolg van het bestemmingsplan Zuidpoort sprake is van een planologisch nadeligere situatie, ten gevolge waarvan een niet voorzienbare schade ontstaat. De desbetreffende waardevermindering is door Houdringe vastgesteld op € 22.500,-.

De Commissie stelt vast dat verweerder zich in de bezwarenfase heeft aangesloten bij de conclusie van Houdringe.

Dit komt de Commissie niet onjuist voor. Houdringe heeft bij de planologische vergelijking ten aanzien van veld 12 weliswaar - ten onrechte - het vrijstellingsbesluit van 1 november 1995 betrokken, zoals ook Oranjewoud in haar schrijven van 16 november 2007 heeft geconstateerd, doch vastgesteld kan worden dat de planologische vergelijking niet tot een andersluidende conclusie zou hebben geleid indien voorvermeld vrijstellingsbesluit buiten beschouwing zou zijn gelaten. Het oude bestemmingsplan 'IIA in de Veste' maakte het gebruik van veld 12 als parkeerterrein en een bebouwing van dat veld tot een hoogte van 5,5, meter immers al mogelijk.

Ook de conclusie ten aanzien van de voorzienbaarheid van de schade als gevolg van veld 12 zou, zo komt het de Commissie voor, niet anders zijn uitgevallen, indien Houdringe het vrijstellingsbesluit van 1 november 1995 niet bij zijn overwegingen zou hebben betrokken.

Gelet op het voorgaande heeft verweerder zich dan ook terecht op het standpunt kunnen stellen dat in onderhavig geval sprake is van een niet voorzienbare schade ten gevolge van de gerealiseerde bebouwing op veld 12, zodat deze schade in aanmerking komt voor vergoeding ex artikel 49 WRO.

Wat betreft de hoogte van de planschadevergoeding merkt de Commissie nog op van oordeel te zijn dat afgegaan kan worden op de door Houdringe bepaalde waardevermindering ter hoogte van € 22.500,-. Dit bedrag komt de Commissie redelijk voor en reclamanten hebben de hoogte van dat bedrag overigens ook niet bestreden.

Nu de second opinion d.d. 1 augustus 2007 van Houdringe in de bezwarenfase heeft geleid tot een ander inzicht bij de gemeente omtrent het planschadeverzoek van reclamant, dient het bezwaar, naar het oordeel van de Commissie, gegrond te worden geacht.

Nu de Commissie reeds tot het oordeel is gekomen dat het bezwaar van reclamanten gegrond moet worden geacht, acht zij het niet nodig in te gaan op de inhoudelijke bezwaren die reclamanten naar voren hebben gebracht.

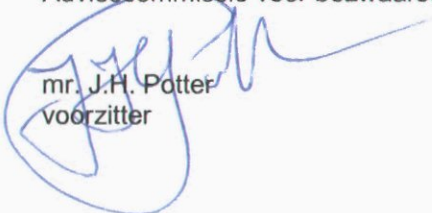
Opmerking ten overvloede


De Commissie merkt - wellicht - nog ten overvloede op dat bij het opstellen van dit advies nadrukkelijk een rol heeft gespeeld dat van de zijde van verweerder in de bezwarenfase is aangegeven dat het onderhavige bezwaar gegrond is.

8. Advies

Gelet op het vorenstaande adviseert de Commissie u het bezwaar gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen, in die zin dat alsnog een planschadevergoeding ter hoogte van € 22.500,- aan reclamanten wordt toegekend.

Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer I.


mr. J.H. Potter
voorzitter


mw. B.C. Ritzen
secretaris