

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

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

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

Onderwerp
Adviezen Commissie planschadezaken

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: I07-041

Delft, **25 APR 2008**

Aan de gemeenteraad van Delft

Bezwaarschrift van: E.M. Kouwe & C. van Daalen
Gedateerd: 6 april 2007 (pro-forma), 13 juni 2007 (aanvullend)
Ontvangen op: 10 april 2007 (pro-forma), 15 juni 2007 (aanvullend)

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

Op 31 augustus 2005 hebben E.M. Kouwe en C. van Daalen (hierna: reclamanten) een planschadeverzoek ex artikel 49 WRO bij de gemeente Delft ingediend. Reclamanten stellen schade te lijden als gevolg van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Zuidpoort.

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 de mogelijkheid een zienswijze in te dienen hebben reclamanten geen 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 6 april 2007, ontvangen op 10 april 2007, een pro-forma bezwaarschrift ingediend tegen de afwijzing van hun verzoek om planschade. Het bezwaarschrift is aangevuld bij schrijven van 13 juni 2007, ontvangen op 15 juni 2007.

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.

Procedureel

- De gemeente heeft gehandeld in strijd met artikel 4:13 Awb (redelijke termijn), omdat pas anderhalf jaar na indiening van zijn planschadeverzoek is besloten dit verzoek af te wijzen. Deze termijn is onredelijk lang en in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
- De gemeente heeft gehandeld in strijd met artikel 3:9 Awb (controle op onderzoek adviseur). Het enkele feit dat de gemeente, hangende het bezwaar, een second opinion aan Houdringe heeft gevraagd, impliceert dat het besluit tot afwijzing van zijn planschadeverzoek is gebaseerd op een onzorgvuldig verricht onderzoek.
- Het advies van Oranjewoud gaat uit van incomplete informatie en is derhalve niet zorgvuldig voorbereid.
- De gemeente handelt in strijd met artikel 7:4 Awb (inzage van stukken), door pas tijdens de hoorzitting van de Adviescommissie voor bezwaarschriften inzage te geven in de second opinion van Houdringe.

Inhoudelijk

- Er is geen sprake van voorzienbaarheid aangezien begin 1995 en ten tijde van de aankoop van zijn woning door de gemeente slechts het destijds geldende bestemmingsplan 'IIA In de Veste' en de genomen zeer algemeen geformuleerde voorbereidingsbesluiten verstrekt werden. Over het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan was niets beschikbaar en werd niets vermeld. Ook in augustus 2005, toen de heer Wolbink zich mede namens hem bij het vakteam RO heeft laten voorlichten, waren slechts voorvermelde stukken beschikbaar. Pas in september 2006 zijn er documenten beschikbaar gesteld waaruit *achteraf* de voorzienbaarheid zou zijn af te leiden.
- De thans mogelijke bebouwing is (wat betreft toegestane bouwhoogte en het gesloten karakter ervan) voor reclamant nadeliger dan voor hem op basis van het structuurplan, de Nota 'Beslispunten Zuidpoort', het 'Masterplan Zuidpoort Delft' en het 'Plan van Aanpak Zuidpoort' te voorzien was. De nadelige gevolgen bestaan uit: verminderd uitzicht, inbreuk op privacy en verminderde lichtinval. Voorts heeft de thans mogelijke bebouwing vanwege het gesloten karakter een nadelige werking op de ruimtelijke beleving die als massaler en meer versteend getypeerd kan worden en die dientengevolge een negatief heeft op de situeringswaarde van zijn woning.
- Zijn daadwerkelijk geleden schade bedraagt € 60.000 à € 85.000. Deze schade is niet besproken bij de planschadebepaling in het rapport van Oranjewoud.
- Wethouder Koning schrijft op 23 januari 2007 aan de Raad dat een voorbereidingsbesluit ten tijde van de beslissing tot aankoop van een onroerend goed voldoende is voor de zogeheten risicoaanvaarding. Over deze voorbereidingsbesluiten schrijft Oranjewoud in haar concept rapport dat deze geen aanleiding gaven rekening te houden met bouwhoogten zoals die later mogelijk zijn gemaakt en adviseert planschade te vergoeden. Alle stukken die vervolgens door het vakteam RO aan Oranjewoud ter beschikking worden gesteld, maar die nooit bij de Publieksbalie beschikbaar zijn geweest, zouden volgens de wethouder dus niet terzake moeten doen. Door de Raad is vervolgens een motie aangenomen dat de Publieksbalie voortaan door het college van voldoende informatie moet worden voorzien, zodat zij burgers adequaat en volledig kan informeren.

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.

Procedureel

- De langere afhandeling van het planschadeverzoek heeft de belangen van reclamanten niet geschaad.
- 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.

- Er is geen reden om aan de deugdelijkheid van het advies van Oranjewoud te twijfelen, omdat de gemeente diverse stukken niet zou kunnen vinden en/of geen leesbare kopieën zou kunnen verstrekken. Aan de heer Wolbink, die namens reclamanten stukken heeft opgevraagd bij de Publieksbalie, is slechts aangegeven dat de betreffende relevante stukken beschikbaar zijn in het gemeentearchief en dat het vakteam RO beschikt over foto's van de betreffende stukken die niet altijd goed leesbaar zijn. Inmiddels zijn er met een betere camera nieuwe foto's genomen van deze stukken, waardoor de stukken beter leesbaar kunnen worden aangeleverd aan de Adviescommissie voor bezwaarschriften.

Inhoudelijk

- Het is aan reclamanten om aan te tonen dat, nu zij een beroep doen op het vertrouwensbeginsel, zij van de gemeente niet de juiste informatie hebben ontvangen waardoor er bij hen verwachtingen zijn gewekt.
- Onafhankelijk adviesbureau Houdringe concludeert in haar second opinion van 1 augustus 2007 dat in het kader van de voorzienbaarheid dient te worden gesteld dat vanaf 10 april 1991 rekening gehouden diende te worden met de kans dat de omgeving in negatieve zin een wijziging zou kunnen ondergaan. Reclamanten hebben hun woning in november 1995 gekocht. Het voorgaande zou tot de conclusie dienen te leiden dat de schade van reclamanten als voorzienbaar dient te worden geacht. Verweerder heeft dit advies van Houdringe beoordeeld en sluit zich daarbij aan.
- In de second opinion wordt aan de gemeente in overweging gegeven om in de gevallen waarin voorzienbaarheid een rol speelt, de schade voor rekening van de gemeente te laten komen. Echter, er is geen aanleiding om een besluit te nemen dat niet strookt met de wijze waarop de planschaderegeling moet worden uitgelegd en toegepast. Van een dergelijk besluit zou een ongewenste precedentwerking uitgaan. Immers, in navolging van dit geval zou bij planschadeverzoeken waarin voorzienbaarheid een rol speelt, deze voorzienbaarheid kunnen worden weerlegd door - zonder bewijs - slechts te stellen dat men onvolledig is geïnformeerd.
- Voorzover er sprake is van een schade ten gevolge van planologische wijzigingen, dient de schade voor rekening van reclamanten te blijven, nu deze voorzienbaar is.
- Uit de door reclamanten overgelegde taxaties blijkt niet dat deze zijn gebaseerd op een vergelijking van planologische regimes en evenmin welke peildatum is gehanteerd. Voorts zijn de taxaties gebaseerd op de WOZ-waarde van de woning en deze hoeft niet gelijk te zijn aan de planschade-taxatiewaarde. Houdringe heeft - in het kader van de overweging aan de gemeente om de schade voor rekening van de gemeente te laten komen - de schade van reclamanten getaxeerd op € 22.000,-. Echter een bepaling van de hoogte van de schade is niet aan de orde, nu de schade voorzienbaar is.
- Verweerder bestrijdt dat wethouder Koning aan de Raad heeft geschreven dat een voorbereidingsbesluit voldoende is voor de zogeheten risicoaanvaarding.
- Anders dan hetgeen reclamanten aanvoeren, wordt met de motie door de Raad niet verklaard dat in 1995 de informatievoorziening aan de publieksbalie in het onderhavige geval onvoldoende is geweest.

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), K. Schäfer & D. van Seters (adviesnummer I07-046) en A.P. Frehe & J.E. Veenman (adviesnummer I07-050), 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 planschade-

- verzoeken 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 Houdringe. Aan dit verzoek heeft verweerder bij schrijven van 15 februari 2008 voldaan.

Bij schrijven van 28 februari 2008 is reclamant 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 11 maart 2007, ontvangen 13 maart 2007, 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 9.

Verweerder heeft het planschadeverzoek van reclamanten ter advisering voorgelegd aan Oranjewoud. Oranjewoud heeft verweerder bij schrijven van 22 juni 2006 - onder andere - bericht dat het bestemmingsplan Zuidpoort niet aan te merken is als een voor reclamanten nadelige ontwikkeling, zodat geen sprake is van schade die voor vergoeding ex artikel 49 WRO in aanmerking dient te komen.

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, waarin - onder andere - wordt aangevoerd dat de gerealiseerde bebouwing, wat betreft toegestane bouwhoogte en het gesloten karakter ervan, voor hen nadeliger is dan zij op basis van het structuurplan, de Nota 'Beslispunten Zuidpoort', het 'Masterplan Zuidpoort Delft' en het 'Plan van Aanpak Zuidpoort' hadden kunnen voorzien.

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

In de second opinion van 1 augustus 2007 geeft Houderinge aan van mening te zijn dat er sprake is van een planologisch nadeliger situatie als gevolg waarvan schade ontstaat. De schade dient volgens Houderinge echter voor rekening van reclamanten te blijven, aangezien vanaf 10 april 1991 rekening gehouden diende te worden met de kans dat de omgeving in negatieve zin een wijziging zou kunnen ondergaan, waarbij tevens in voldoende mate duidelijkheid bestond omtrent het voorgenomen aantal bouwlagen ter plaatse.

Verweerder heeft zich in de bezwarenfase aangesloten bij de conclusie van Houderinge. De - na de hoorzitting van 2 september 2007 - ingebrachte schriftelijke reactie d.d. 16 november 2007 van Oranjewoud op het de second opinion van Houderinge heeft bij het College niet geleid tot een andersluidend oordeel ten aanzien van het planschadeverzoek van reclamanten.

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 het bestemmingsplan Zuidpoort, vanwege de daarin opgenomen bouwmogelijkheden ten aanzien van het zogenoemde veld 9.

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 Houderinge in zijn rapport van 1 augustus 2007 een planologische vergelijking heeft gemaakt tussen het oude regime en het nieuwe regime.

Volgens Houderinge 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 Houderinge 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. Houderinge stelt verder dat als gevolg van het bestemmingsplan Zuidpoort op de gronden bekend als veld 9, de bebouwingsmassa beduidend is toegenomen als gevolg van een toename van de maximaal toegestane bouwhoogte(n). Waar voorheen een maximale bouwhoogte van 5,5 meter gold, geeft het bestemmingsplan Zuidpoort een maximale bouwhoogte aan van deels 15 meter (met vrijstelling 16 meter) en deels 18 meter (met vrijstelling 19 meter). Houderinge is daarbij van oordeel dat nu ter plaatse 5 à 6 bouwlagen worden gecreëerd en deze vanuit de woning goed zichtbaar zijn, gesteld dient te worden dat ter plaatse sprake is

van een verlies aan uitzicht. Houtringe 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 schade ontstaat.

De planologische vergelijking die Houtringe in zijn rapport van 1 augustus 2007 heeft gemaakt - hierboven samengevat weergegeven - komt de Commissie niet onjuist voor.

De Commissie is dan ook van mening dat voldoende vast is komen te staan dat in onderhavig geval sprake is van een verslechterde planologische situatie als gevolg waarvan planschade ontstaat.

De Commissie staat vervolgens voor de vraag of de door de planwijziging ontstane planschade redelijkerwijs ten laste van reclamanten dient te blijven. Hiertoe dient te worden beoordeeld of de planologische wijziging voorzienbaar was. Of sprake is van voorzienbaarheid van de planologische wijziging op grond waarvan het daaruit voortvloeiende nadeel redelijkerwijs voor rekening dient te blijven van degene die stelt schade te hebben geleden, moet worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag of gezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in ongunstige zin zou veranderen.

Vastgesteld kan worden dat verweerder hieromtrent tijdens de tweede hoorzitting op 2 april 2008 heeft aangegeven zich op het standpunt te stellen dat wat betreft veld 9, uitsluitend een maximale bouwhoogte van 5 bouwlagen voorzienbaar was. Volgens verweerder was een bouwhoogte van 6 bouwlagen niet voorzienbaar, aangezien in alle - in het kader van de voorzienbaarheid van belang zijnde - stukken uitsluitend werd gesproken over een bouwhoogte van 5 bouwlagen.

De Commissie ziet geen aanleiding om van dit standpunt van het College af te wijken. Naar het oordeel van de Commissie kan dan ook niet gesteld worden dat, nu reclamanten schade hebben geleden als gevolg van de realisatie ter plaatse van 5 à 6 bouwlagen, deze schade voor rekening van reclamanten dient te blijven. Het bezwaar dient dan ook gegrond te worden verklaard.

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

Wat betreft de hoogte van de planschadevergoeding merkt de Commissie nog op van oordeel te zijn dat afgegaan kan worden op de door Houtringe bepaalde waardevermindering ter hoogte van € 22.000,-. Dit bedrag komt de Commissie redelijk voor en door reclamanten is bovendien niet aannemelijk gemaakt dat de door Houtringe bepaalde waardedaling van de woning, niet juist zou zijn.

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 € 22.000,- aan reclamanten wordt toegekend.

Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer I.



mr. J.H. Potter
voorzitter



mw. B.C. Ritzen
secretaris