



Juridisch Adviesbureau Ruimtelijke Ordening
Veerpolder 14, Warmond
Postbus 184, 2300 AD Leiden
T (071) 532 07 20 F (071) 572 11 21
E-mail: info@planschade.nl
Internet: www.planschade.nl
K.v.K. Leiden no. 28076122



Bylage 1

Gemeente Delft
T.a.v. de heer of mevrouw N.A. Grootveld
Postbus 340
2600 AH Delft

Ons kenmerk: 490279

Warmond, 2 september 2004

Betreft: Aanvragen om toekenning schadevergoeding ex artikel 49 Wet Ruimtelijke Ordening

Geachte heer/mevrouw Grootveld,

Conform uw verzoek van 25 augustus 2004 doen wij u hierbij toekomen een viertal ingevulde aanvraagformulieren om toekenning van schadevergoeding ex artikel 49 WRO voor onze cliënten wonende aan de Zuiderstraat 260/262, 270/272, 288 en 294 te Delft.

Wij verzoeken, conform de bijgevoegde volmachten, alle correspondentie met betrekking tot deze aanvragen via ons bureau te laten verlopen alsmede de bedragen aan schadevergoeding op de daartoe bestemde derdenrekening nr. 33.17.47.758 Rabobank Rijndorpen t.n.v. Maat & Ruijgrok Juridisch Adviesbureau Ruimtelijke Ordening te Warmond te storten o.v.v. de naam van de aanvragers met het door ons daaraan toegekend kenmerk, zoals op de aanvragen vermeld.

Mocht uw gemeente leges heffen voor het in behandeling nemen van een verzoek om planschadevergoeding, wijzen wij u op een recent arrest van de Hoge Raad van 13 augustus 2004 in de zaak Jacobswoude waarin de Hoge Raad het heffen van leges bij het in behandeling nemen van verzoeken om planschadevergoeding heeft verboden. Hetgeen hieromtrent thans nog wordt vermeld in de legesverordening is, door het arrest van de Hoge Raad, onverbindend geworden. De legesverordening dient hierop te worden aangepast. Wij gaan er dan ook van uit dat inzake deze aanvragen geen leges wordt gevraagd en dat de aanvragen per omgaande in behandeling worden genomen.

Wij verzoeken u de ontvangst van deze aanvragen te bevestigen en ons gedurende de procedure op de hoogte te houden van de voortgang.

met vriendelijke

met vr. Min.

431887

RC
TRM

Naam	
Adres	
Postcode	
Telefoon	
E-mail	



Juridisch Adviesbureau Ruimtelijke Ordening
Veerpolder 14, Warmond
Postbus 184, 2300 AD Leiden
T (071) 532 07 20 F (071) 572 11 21
E-mail: info@planschade.nl
Internet: www.planschade.nl
K.v.K. Leiden no. 28076122

Aan de gemeenteraad van Delft
Postbus 78
2600 ME Delft

Ons kenmerk: 490279/2002221

Warmond, 17 augustus 2004

Betreft: Aanvraag om toekenning schadevergoeding ex artikel 49 Wet Ruimtelijke Ordening

Geachte raad,

Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bepaalt dat de gemeenteraad een belanghebbende, op zijn verzoek, een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent, indien en voor zover blijkt dat deze belanghebbende ten gevolge van, onder meer, de bepalingen van een bestemmingsplan en/of een besluit omtrent vrijstelling ex artikel 17 of 19 WRO, 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.

Namen: de heer P. van Leeuwen (verder aanvrager te noemen), wonende Zuiderstraat 270 te Delft, verzoeken wij u hem een schadevergoeding ex artikel 49 WRO toe te kennen tot het bedrag waarmee aan eigendom de woning Zuiderstraat 270 en 272 te Delft, in waarde is gedaald ten gevolge van

De bepalingen van het bestemmingsplan "Zuidpoort"

Aanvrager is sinds 1972 eigenaar van de woning Zuiderstraat 270 en 272. Deze woning is gelegen aan de noordzijde van deze straat in het centrum van Delft. De woning is gesitueerd met de voorgevel op het zuiden. Vanuit de woning heeft aanvrager uitzicht op de gronden gelegen aan de zuidzijde van de Zuiderstraat.

Bovengenoemde gronden hadden ingevolge het voorheen ter plaatse vigerende bestemmingsplan "IIA in de Veste", vastgesteld op 24 september 1975, de bestemming "Bedrijven en andere centrumbebouwing". Blijkens artikel 5 van de planvoorschriften zijn de gronden aangeduid met deze bestemming bestemd voor bedrijfsgebouwen, kantoren, gebouwen voor onderwijs, onderzoek, recreatieve en culturele voorzieningen, horecabedrijven e.d., waarbij geldt dat de maximale bouwhoogte 5,5 meter bedraagt.

De gronden van het nieuwe bestemmingsplan "Zuidpoort", vastgesteld op 28 juni 2001, hebben de betreffende gronden de bestemming "Woongebied" gekregen, gedeeltelijk met de subbestemming "plintfuncties". Blijkens artikel 10 van de planvoorschriften zijn de gronden aangeduid met deze bestemming bestemd voor het wonen. Aan de kant van de Zuidergracht is de maximale bouwhoogte bepaald op 12 meter. Ten zuiden hiervan, waar ook de plintfuncties zijn toegestaan, is hogere bebouwing toegestaan tot wel 18 meter.

Uit de jurisprudentie blijkt dat bij de beantwoording van de vraag of grond bestaat voor toepassing van artikel 49 WRO in de eerste plaats bezien dient te worden of aanvrager ten gevolge van de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan in een planologisch nadeliger situatie is komen te verkeren, waardoor hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dienen de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan "Zuidpoort" te worden vergeleken met de bepalingen van het voorheen geldende bestemmingsplan "IIA In de Veste".

In het kader van deze planologische vergelijking is niet van belang in hoeverre de bestemmingen feitelijk zijn of zouden zijn gerealiseerd en dient volgens vaste jurisprudentie te worden uitgegaan van een maximale invulling van de planologische mogelijkheden.

Aanvrager is door deze wijziging van de planologie in een planologisch nadeliger situatie komen te verkeren. Door de planwijziging is massalere en hogere bebouwing toegestaan dan voorheen mogelijk was. Gezien deze toename van de bebouwingsmogelijkheden kan worden gesteld dat de woning van aanvrager als gevolg van de wijziging in de planologie aan situeringswaarde heeft ingeboet. Daarnaast heeft de planologische wijziging nadelige gevolgen teweeg gebracht betreffende het woongenot van aanvrager in en rond de woning. Het uitzicht is verslechterd en vanuit de nieuwe gebouwen is inblik mogelijk in de woning waardoor sprake is van een verlies van privacy. Tevens is sprake van een verlies aan bezonning.

Volger merken is dat de ligging van de woning van aanvrager is verslechterd en aanvrager te maken heeft te maken met een aantasting van het woongenot, in de vorm van met name een verlies van uitzicht, privacy en bezonning. Dient ons inziens te worden geconcludeerd dat aanvrager als gevolg van de wijziging van het planologische regime in een planologisch nadeliger situatie is komen te verkeren, waardoor hij schade lijdt of zal lijden in de vorm van een waardedaling van zijn woning. Aanvrager ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak redelijkerwijs niet kon voorzien dat de huidige en geschatte (planologische) ontwikkelingen zouden plaatsvinden en ook voor het overige wordt gepleit dat de schade voor rekening van hem behoort te blijven, verzoeken wij u hierbij deze aanvraag in behandeling te nemen en de, door de onafhankelijke en deskundige schadebeoordelingscommissie nader te bepalen, waardedaling volledig te vergoeden.

Aanvrager maakt voorts aanspraak op de wettelijke rente over het bedrag van de hem toe te kennen schadevergoeding met ingang van de dag dat deze aanvraag door u is ontvangen tot aan de dag der uitbetaling van de planschadevergoeding.

Betaling € 11





Juridisch Adviesbureau Ruimtelijke Ordening

Rooseveltstraat 5, Leiden
Postbus 184, 2300 AD Leiden
T (071) 532 07 20 F (071) 572 11 21
E-mail: info@planschade.nl
Internet: www.planschade.nl
K.v.K. Leiden no. 28076122

VOLMACHT

Hierbij verleent de heer P. van Leeuwen, wonende Zuiderstraat 270 te Delft, volmacht aan Maat & Ruijgrok Juridisch Adviesbureau Ruimtelijke Ordening, alsmede haar vennoten, tot het namens volmachtgever:

1. voeren van een procedure als bedoeld in artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening, alsmede al datgene te doen wat in het kader van deze procedure wenselijk en/of noodzakelijk is.
2. ontvangen van het door de gemeente aan volmachtgever toe te kennen bedrag aan schadevergoeding ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening, op de daartoe bestemde derdenrekening nr. 33.17.47.758 Rabobank Rijndorpen t.n.v. Maat & Ruijgrok Juridisch Adviesbureau Ruimtelijke Ordening

andels opgemaakt en getekend,

T. van der

op 3 april 2002

[Handwritten signature]

**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: *dhr. P van Leeuwen*
voorletters: *P*
adres: *Zuidkerstraat 270*
postcode: *2611 SL*
woonplaats: *Delft*
correspondentieadres: *Maat & Ruijgrok*
postcode: *Postbus 184*
woonplaats: *2300 AD Leiden*

naam gemachtigde: *Maat & Ruijgrok*
voorletters: *mr. R. Maat*
adres: *Postbus 184*
postcode: *2300 AD Leiden*
woonplaats: *Leiden*

- 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?

zie bijlage

- 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.

zie bijlage

5. Bestaat de schade uit andere onderdelen dan waardevermindering, bijvoorbeeld inkomensschade, dan wordt u gevraagd hieronder een nadere onderbouwing te geven.

Zie bijlage

6. Vanaf welke datum is c.q. wordt de schade geleden?

Door een schadebeoordelingscommissie te bepalen

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.

Lindendijkstraat 270 en 272 te Delft

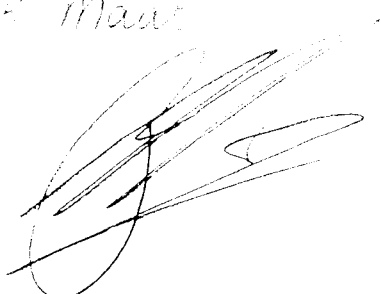
8. Wat is de datum waarop u een zakelijk recht of een voor de beoordeling van de aanvraag van belang zijnd persoonlijk recht op de gronden met eventuele opstallen heeft verkregen?

Zie bijlage

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

Zie bijlage

Plaats Delft
Datum 1 september 2004
Naam dr. J. Maat
handtekening





Juridisch Adviesbureau Ruimtelijke Ordening
Veerpolder 14, Warmond
Postbus 184, 2300 AD Leiden
T (071) 532 07 20 F (071) 572 11 21
E-mail: info@planschade.nl
Internet: www.planschade.nl
K.v.K. Leiden no. 28076122

Aan de gemeenteraad van Delft
Postbus 78
2600 ME Delft

Ons kenmerk: 490279/2002113

Warmond, 17 augustus 2004

Betreft: Aanvraag om toekenning schadevergoeding ex artikel 49 Wet Ruimtelijke Ordening

Beachtte raad,

Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bepaalt dat de gemeenteraad een belanghebbende, op zijn verzoek, een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent, indien en voor zover blijkt dat deze belanghebbende ten gevolge van, onder meer, de bepalingen van een bestemmingsplan en/of een besluit omtrent vrijstelling ex artikel 17 of 19 WRO, 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.

Aanvragers zijn heer W.L.T. Thijs en mevrouw A. Thijs-Verton (verder aanvragers te noemen), wonende Zuiderstraat 260/262 te Delft, verzoeken wij u hen een schadevergoeding ex artikel 49 WRO toe te kennen, op het bedrag waarmee hun eigendom, de woning Zuiderstraat 260/262 te Delft, in waarde is gedaald ten gevolge van:

1. de bepalingen van het bestemmingsplan "Zuidpoort"

Aanvragers zijn sinds 1982 eigenaar van de woning Zuiderstraat 260/262. Deze woning is gelegen aan de noordzijde van deze straat in het centrum van Delft. De woning is gesitueerd met de voorgevel op het zuiden. Vanuit de woning hebben aanvragers uitzicht op de gronden gelegen aan de zuidzijde van de Zuiderstraat.

Bevengende gronden hadden ingevolge het voorheen ter plaatse vigerende bestemmingsplan "ILA in de Vest", vastgesteld op 24 september 1975, de bestemming "Bedrijven en andere centrumbebouwing". Blijkens artikel 5 van de planvoorschriften zijn de gronden aangeduid met deze bestemming bestemd voor bedrijfsgebouwen, kantoren, gebouwen voor onderwijs, onderzoek, culturele, recreële voorzieningen, horecabedrijven e.d., waarbij geldt dat de maximale bouwhoogte 5,5 meter bedraagt.

Met ingang van het nieuwe bestemmingsplan "Zuidpoort", vastgesteld op 28 juni 2001, hebben aanvragende gronden de bestemming "Woongebied" gekregen, gedeeltelijk met de subbestemming "centrumkies". Blijkens artikel 10 van de planvoorschriften zijn de gronden aangeduid met deze bestemming bestemd voor het wonen. Aan de kant van de Zuidergracht is de maximale bouwhoogte

bepaald op 12 meter. Ten zuiden hiervan, waar ook de plintfuncties zijn toegestaan, is hogere bebouwing toegestaan tot wel 18 meter.

Uit de jurisprudentie blijkt dat bij de beantwoording van de vraag of grond bestaat voor toepassing van artikel 49 WRO in de eerste plaats bezien dient te worden of aanvragers ten gevolge van de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan in een planologisch nadeliger situatie zijn komen te verkeren, waardoor zij schade lijden of zullen lijden. Hiertoe dienen de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan "Zuidpoort" te worden vergeleken met de bepalingen van het voorheen geldende bestemmingsplan "IIA In de Veste".

Uit het kader van deze planologische vergelijking is niet van belang in hoeverre de bestemmingen feitelijk zijn of zouden zijn gerealiseerd en dient volgens vaste jurisprudentie te worden uitgegaan van een maximale invulling van de planologische mogelijkheden.

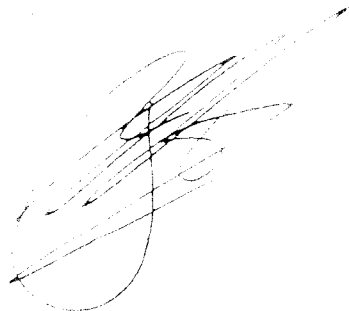
Aanvragers zijn door deze wijziging van de planologie in een planologisch nadeliger situatie komen te verkeren. Door de planwijziging is massalere en hogere bebouwing toegestaan dan voorheen mogelijk was. Gezien deze toename van de bebouwingsmogelijkheden kan worden gesteld dat de woning van aanvragers als gevolg van de wijziging in de planologie aan situeringswaarde heeft ingeboet. Daarnaast heeft de planologische wijziging nadelige gevolgen teweeg gebracht betreffende het woongenot van aanvragers in en rond de woning. Het uitzicht is verslechterd en vanuit de nieuwe woning is nu niet meer mogelijk in de woning waardoor sprake is van een verlies van privacy. Tevens is er sprake van een verlies aan berouwing.

Uitgevoerd is dat de ligging van de woning van aanvragers is verslechterd en aanvragers te maken hebben gekregen met een aantasting van het woongenot, in de vorm van met name een verlies van privacy en bezonning, dient ons inziens te worden geconcludeerd dat aanvragers als gevolg van de wijziging van het planologische regime in een planologisch nadeliger situatie zijn komen te verkeren, waardoor zij schade lijden of zullen lijden in de vorm van een waardedaling van hun woning. Nu aanvragers ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak redelijkerwijs niet konden voorzien van de hierboven geschatte (planologische) ontwikkelingen zouden plaatsvinden en ook niet het overige niet is gebleken dat de schade voor rekening van hen behoort te blijven, verzoeken wij u om deze aanvraag in behandeling te nemen en de, door de onafhankelijke en deskundige planologische adviescommissie nader te bepalen, waardedaling volledig te vergoeden.

Aanvragers maken voorts aanspraak op de wettelijke rente over het bedrag van de hen toe te kennen schadevergoeding met ingang van de dag dat deze aanvraag door u is ontvangen tot aan de dag der afrekening van de planschadevergoeding.

De afrekening is:

De afrekening is:





Juridisch Adviesbureau Ruimtelijke Ordening
Rooseveltstraat 5, Leiden
Postbus 184, 2300 AD Leiden
T (071) 532 07 20 F (071) 572 11 21
E-mail: info@planschade.nl
Internet: www.planschade.nl
K.v.K. Leiden no. 28076122

VOLMACHT

Hierbij verlenen de heer W.L.T. Thijs en mevrouw A. Thijs-Verton, wonende Zuiderstraat 260/262 te Delft, volmacht aan Maat & Ruijgrok Juridisch Adviesbureau Ruimtelijke Ordening, alsmede haar vennoten, tot het namens volmachtgever:

1. voeren van een procedure als bedoeld in artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening, alsmede al datgene te doen wat in het kader van deze procedure wenselijk en/of noodzakelijk is.
2. ontvangen van het door de gemeente aan volmachtgever toe te kennen bedrag aan schadevergoeding ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening, op de daartoe bestemde derdenrekening nr. 33.17.47.758 Rabobank Rijndorpen t.n.v. Maat & Ruijgrok Juridisch Adviesbureau Ruimtelijke Ordening.

afgemaakt en getekend

aan

op 25 januari 2002

**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: *dh'r Thys en mevrouw Thijs-Verton*
voorletters: *W.L.T. en A.*
adres: *Zuiderstraat 260/262*
postcode: *2611 SZ*
woonplaats: *Delft*
correspondentieadres: *Postbus 184*
postcode: *2300 AD*
woonplaats: *Leiden*

naam gemachtigde: *Maat & Ruijgrok*
voorletters: *mr R Maat*
adres: *Postbus 184*
postcode: *2300 AD Leiden*
woonplaats: *Leiden*

- 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 49 onder d WRO (aanhouding van een beslissing omtrent verlening van een bouw- of een aanlegvergunning ingevolge artikel 50, lid 1 Woningwet, respectievelijk artikel 43, 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?

zie bijlage

Wat is de aard en de omvang van de schade? Indien sprake is van een afname of vermindering 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.

zie bijlage

5. Bestaat de schade uit andere onderdelen dan waardevermindering, bijvoorbeeld inkomensschade, dan wordt u gevraagd hieronder een nadere onderbouwing te geven.

3e bijlage

6. Vanaf welke datum is c.q. wordt de schade geleden?

Door een schadebeoordelingscommissie te bepalen

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.

Zuiderstraat 260/262 te Delft

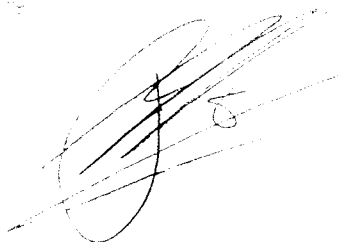
8. Wat is de datum waarop u een zakelijk recht of een voor de beoordeling van de aanvraag van belang zijnd persoonlijk recht op de gronden met eventuele opstallen heeft verkregen?

3e bijlage

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

3e bijlage

Plaats _____
Datum _____
Naam _____
Wat bevestigd _____



Aan de gemeenteraad van Delft
Postbus 78
2600 ME Delft

Ons kenmerk: 490279/2002150

Warmond, 17 augustus 2004

Betreft: Aanvraag om toekenning schadevergoeding ex artikel 49 Wet Ruimtelijke Ordening

Gedeachte raad

Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bepaalt dat de gemeenteraad een belanghebbende, op zijn verzoek, een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent, indien en voor zover blijkt dat deze belanghebbende ten gevolge van, onder meer, de bepalingen van een bestemmingsplan en/of een besluit omtrent vrijstelling ex artikel 17 of 19 WRO, schade lijdt of zal lijden welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de schade niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd.

Aanvrager is de D.G. Kooman (verder aanvrager te noemen), wonende Zuiderstraat 288 te Delft. Hij verzoekt u hem een schadevergoeding ex artikel 49 WRO toe te kennen tot het bedrag waarmee de woning Zuiderstraat 288 te Delft, in waarde is gedaald ten gevolge van:

1. de bepalingen van het bestemmingsplan "Zuidpoort"

2. de wijziging van ds 1979 eigenaar van de woning Zuiderstraat 288. Deze woning is gelegen aan de noordzijde van deze straat in het centrum van Delft. De woning is gesitueerd met de voorgevel op het zuiden. Vanuit de woning heeft aanvrager uitzicht op de gronden gelegen aan de zuidzijde van de Zuiderstraat.

De vengenoemde gronden hadden ingevolge het voorheen ter plaatse vigerende bestemmingsplan "IIA in de Veste", vastgesteld op 24 september 1975, de bestemming "Bedrijven en andere verkeerbebouwing". Blijkens artikel 5 van de planvoorschriften zijn de gronden aangeduid met deze bestemming bestemd voor bedrijfsgebouwen, kantoren, gebouwen voor onderwijs, onderzoek, sociaal-culturele voorzieningen, horecabedrijven e.d., waarbij geldt dat de maximale bouwhoogte 5,5 meter bedraagt.

De gronden van de nieuwe bestemmingsplan "Zuidpoort", vastgesteld op 28 juni 2001, hebben onder andere gronden de bestemming "Woongebied" gekregen, gedeeltelijk met de subbestemming "Woonwijken". Blijkens artikel 10 van de planvoorschriften zijn de gronden aangeduid met deze bestemming bestemd voor het wonen. Aan de kant van de Zuidergracht is de maximale bouwhoogte bepaald op 12 meter. Ten zuiden hiervan, waar ook de plintfuncties zijn toegestaan, is hogere bebouwing toegestaan tot wel 18 meter.

Volgens de jurisprudentie blijkt dat bij de beantwoording van de vraag of grond bestaat voor toepassing van artikel 49 WRO in de eerste plaats bezien dient te worden of aanvrager ten gevolge van de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan in een planologisch nadeliger situatie is komen te verkeren, waardoor hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dienen de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan "Zuidpoort" te worden vergeleken met de bepalingen van het voorheen geldende bestemmingsplan "IIA In de Veste".

In het kader van deze planologische vergelijking is niet van belang in hoeverre de bestemmingen feitelijk zijn of zouden zijn gerealiseerd en dient volgens vaste jurisprudentie te worden uitgegaan van een maximale invulling van de planologische mogelijkheden.

Aanvrager is door deze wijziging van de planologie in een planologisch nadeliger situatie komen te verkeren. Door de planwijziging is massalere en hogere bebouwing toegestaan dan voorheen mogelijk. Vanwege deze toename van de bebouwingsmogelijkheden kan worden gesteld dat de woning van aanvrager als gevolg van de wijziging in de planologie aan situeringswaarde heeft ingeboet. Daarnaast heeft de planologische wijziging nadelige gevolgen teweeg gebracht betreffende het uitzicht op van aanvrager in en rond de woning. Het uitzicht is verslechterd en vanuit de nieuwe gebouwen is inruik mogelijk in de woning waardoor sprake is van een verlies van privacy. Tevens is sprake van een verlies aan bezonning.

Geconcludeerd is dat de ligging van de woning van aanvrager is verslechterd en aanvrager te maken heeft met een aantasting van het woongenot, in de vorm van met name een verlies van privacy en aan bezonning. Dient ons inziens te worden geconcludeerd dat aanvrager als gevolg van de wijziging van het planologische regime in een planologisch nadeliger situatie is komen te verkeren, waardoor hij schade lijdt o.p. zal lijden in de vorm van een waardedaling van zijn woning. Aanvrager ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak redelijkerwijs niet kon voorzien dat de voornoemde geschatste (planologische) ontwikkelingen zouden plaatsvinden en ook voor het overige kan worden aangenomen dat de schade voor rekening van hem behoort te blijven, verzoeken wij u hierbij deze schade van de toedeling te nemen en de, door de onafhankelijke en deskundige planologische adviescommissie nader te bepalen, waardedaling volledig te vergoeden.

Aanvrager maakt voorts aanspraak op de wettelijke rente over het bedrag van de hem toe te kennen schadevergoeding met ingang van de dag dat deze aanvraag door u is ontvangen tot aan de dag der toedeling van de planschadevergoeding.

Met vriendelijke groet,



Juridisch Adviesbureau Ruimtelijke Ordening
Rooseveltstraat 5, Leiden
Postbus 184, 2300 AD Leiden
T (071) 532 07 20 F (071) 572 11 21
E-mail: info@planschade.nl
Internet: www.planschade.nl
K.v.K. Leiden no. 28076122

VOLMACHT

Ik, bijz. vereent de heer D.G. Kooman, wonende Zuiderstraat 288 te Delft, volmacht aan Maat & Ruijgrok Juridisch Adviesbureau Ruimtelijke Ordening, alsmede haar vennoten, tot het namens volmachtgever:

1. voeren van een procedure als bedoeld in artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening, alsmede al datgene te doen wat in het kader van deze procedure wenselijk en/of noodzakelijk is.
2. ontvangen van het door de gemeente aan volmachtgever toe te kennen bedrag aan schadevergoeding ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening, op de daartoe bestemde rekening nr. 33.17.47.758 Rabobank Rijndorpen t.n.v. Maat & Ruijgrok Juridisch Adviesbureau Ruimtelijke Ordening.

Handtekening gemaakt en getekend,

Handtekening

op 25 januari 2002

**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 heer Koeman
voorletters: D G
adres: Zuiderstraat 208
postcode: 2611 SM
woonplaats: Delft
correspondentieadres: Postbus 184
postcode: 2300 AD
woonplaats: Leiden

naam gemachtigde: Maat & Ruijgrok
voorletters: mr. L. Maat
adres: Postbus 184
postcode: 2300 AD
woonplaats: Leiden

- 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?

schade

- 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 dat wel op basis van andere gegevens en bescheiden.

in bylage

5. Bestaat de schade uit andere onderdelen dan waardevermindering, bijvoorbeeld inkomensschade, dan wordt u gevraagd hieronder een nadere onderbouwing te geven

zie bijlage

6. Vanaf welke datum is c.q. wordt de schade geleden?

Na een schadebeoordelingscommissie te hebben

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.

Smuldersstraat 288 te Delft

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?

zie bijlage

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

zie bijlage

Aan: Stadsdeel Delft
Datum: 17 oktober 2017
Naam: W. J. J. J.
Handtekening:



Aan de gemeenteraad van Delft
Postbus 78
2600 ME Delft

Oms kenmerk: 490279/2002056

Warmond, 17 augustus 2004

Betreft: Aanvraag om toekenning schadevergoeding ex artikel 49 Wet Ruimtelijke Ordening

Vraachte raad,

Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) bepaalt dat de gemeenteraad een belanghebbende, op zijn verzoek, een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent, indien en voor zover blijkt dat deze belanghebbende ten gevolge van, onder meer, de bepalingen van een bestemmingsplan en/of een besluit omtrent vrijstelling ex artikel 17 of 19 WRO, schade lijdt of zal liden 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.

Van ons de heer C. Hellinga (verder aanvrager te noemen), wonende Zuiderstraat 294 te Delft, verzoekt wij u hem een schadevergoeding ex artikel 49 WRO toe te kennen tot het bedrag waarmee hij eigendom de woning Zuiderstraat 294 te Delft, in waarde is gedaald ten gevolge van:

de bepalingen van het bestemmingsplan "Zuidpoort"

De aanvrager is sinds 1990 eigenaar van de woning Zuiderstraat 294. Deze woning is gelegen aan de noordzijde van deze straat in het centrum van Delft. De woning is gesitueerd met de voorgevel op het zuiden. Vanuit de woning heeft aanvrager uitzicht op de gronden gelegen aan de zuidzijde van de Zuiderstraat.

De aangewezen gronden hadden ingevolge het voorheen ter plaatse vigerende bestemmingsplan "ILA In de Veste", vastgesteld op 24 september 1975, de bestemming "Bedrijven en andere centrumbebouwing". Blijkens artikel 5 van de planvoorschriften zijn de gronden aangeduid met deze bestemming bestemd voor bedrijfsgebouwen, kantoren, gebouwen voor onderwijs, onderzoek, sociaal-culturele voorzieningen, horecabedrijven e.d., waarbij geldt dat de maximale bouwhoogte 5,5 meter bedraagt.

Na het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan "Zuidpoort", vastgesteld op 28 juni 2001, hebben onder andere gronden de bestemming "Woongebied" gekregen, gedeeltelijk met de subbestemming "Woonwijken". Blijkens artikel 10 van de planvoorschriften zijn de gronden aangeduid met deze bestemming bestemd voor het wonen. Aan de kant van de Zuidergracht is de maximale bouwhoogte verhoogd op 12 meter. Ten zuiden hiervan, waar ook de plintfuncties zijn toegestaan, is hogere bebouwing toegestaan tot wel 18 meter.

Uit de jurisprudentie blijkt dat bij de beantwoording van de vraag of grond bestaat voor toepassing van artikel 49 WRO in de eerste plaats bezien dient te worden of aanvrager ten gevolge van de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan in een planologisch nadeliger situatie is komen te verkeren, waardoor hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dienen de bepalingen van het nieuwe bestemmingsplan "Zuidpoort" te worden vergeleken met de bepalingen van het voorheen geldende bestemmingsplan "IIA In de Veste".

In het kader van deze planologische vergelijking is niet van belang in hoeverre de bestemmingen feitelijk zijn of zouden zijn gerealiseerd en dient volgens vaste jurisprudentie te worden uitgegaan van een maximale invulling van de planologische mogelijkheden.

Aanvrager is door deze wijziging van de planologie in een planologisch nadeliger situatie komen te verkeren. Door de planwijziging is massalere en hogere bebouwing toegestaan dan voorheen mogelijk was. Gezien deze toename van de bebouwingsmogelijkheden kan worden gesteld dat de woning van aanvrager als gevolg van de wijziging in de planologie aan situeringswaarde heeft ingeboet. Daarnaast heeft de planologische wijziging nadelige gevolgen teweeg gebracht betreffende het woongenot van aanvrager in en rond de woning. Het uitzicht is verslechterd en vanuit de nieuwe gebouwen is inruik mogelijk in de woning waardoor sprake is van een verlies van privacy. Tevens is sprake van een verlies aan bezonning.

Uitgebleken is dat de ligging van de woning van aanvrager is verslechterd en aanvrager te maken heeft gekregen met een aantasting van het woongenot, in de vorm van met name een verlies van uitzicht, privacy en bezonning, dient ons inziens te worden geconcludeerd dat aanvrager als gevolg van de wijziging van het planologische regime in een planologisch nadeliger situatie is komen te verkeren, waardoor hij schade lijdt o.q. zal lijden in de vorm van een waardedaling van zijn woning. Nu aanvrager ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak redelijkerwijs niet kon voorzien dat de hiervoor gescherste (planologische) ontwikkelingen zouden plaatsvinden en ook voor het overige niet is gebleken dat de schade voor rekening van hem behoort te blijven, verzoeken wij u hierbij deze aanvrage in behandeling te nemen en de, door de onafhankelijke en deskundige schadebeoordelingscommissie nader te bepalen, waardedaling volledig te vergoeden.

Aanvrager maakt voorts aanspraak op de wettelijke rente over het bedrag van de hem toe te kennen schadevergoeding met ingang van de dag dat deze aanvraag door u is ontvangen tot aan de dag der uitbetaling van de planschadevergoeding.

Hierop wordt

Verdermede



Juridisch Adviesbureau Ruimtelijke Ordening
Rooseveltstraat 5, Leiden
Postbus 184, 2300 AD Leiden
T (071) 532 07 20 F (071) 572 11 21
E-mail: info@planschade.nl
Internet: www.planschade.nl
K.v.K. Leiden no. 28076122

VOLMACHT

Hierbij verleent de heer C. Hellinga, wonende Zuiderstraat 294 te Delft, volmacht aan Maat & Ruijgrok Juridisch Adviesbureau Ruimtelijke Ordening, alsmede haar vennoten, tot het namens volmachtgever:

voeren van een procedure als bedoeld in artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening, alsmede al da gene te doen wat in het kader van deze procedure wenselijk en/of noodzakelijk is.

in verband van het door de gemeente aan volmachtgever toe te kennen bedrag aan schadevergoeding ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening, op de daartoe bestemde derdenrekening nr. 33.17.47.758 Rabobank Rijndorpen t.n.v. Maat & Ruijgrok Juridisch Adviesbureau Ruimtelijke Ordening.

afgemaakt en getekend

aangetekend

op 4 januari 2002

aangetekend

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.

naam aanvrager: *dhr. Helinga*
voorletters: *C*
adres: *Zuiderstraat 294*
postcode: *2611 SM*
woonplaats: *Delft*
correspondentieadres: *Postbus 134*
postcode: *2300 AD*
woonplaats: *Leiden*

naam gemachtigde: *Maat & Ruygrok*
voorletters: *mr. R. Maat*
adres: *Postbus 134*
postcode: *2300 AD*
woonplaats: *Leiden*

1. 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 49, 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)
2. Om welke reden vindt u dat het bepaalde van artikel 49 WRO van toepassing is?

zie bijlage

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 dat wel op basis van andere gegevens en bescheiden.

zie bijlage

5. Bestaat de schade uit andere onderdelen dan waardevermindering, bijvoorbeeld inkomensschade, dan wordt u gevraagd hieronder een nadere onderbouwing te geven.

zie bylage

6. Vanaf welke datum is o.q. wordt de schade geleden?

Ziek een schadebeoordelingscommissie
te bepalen

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.

zuiderstraat 294

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?

zie bijlage

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

zie bylage

Plaats: Amsterdam
Datum: 1 september 2004
Naam: Maur
Handtekening

