



* 5 1 8 2 6 9 *

Aan: de Gemeenteraad van Delft,
Postbus 78,
2600 ME Delft

— GEMEENTE DELFT —

Betreft: Verzoek tot vergoeding van planschade

30 AUG 2005

Delft, 29 augustus 2005

Afd: Ro | Par: _____

Via BPS

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Hierbij verzoek ik u de door mij geleden planschade – vanwege het van kracht worden van het bestemmingsplan Zuidpoort – te vergoeden.

1. naam aanvrager: B.A.M. van Dongen
adres: Ezelsveldlaan 117
postcode: 2611 RV Delft

naam gemachtigde: nvt
2. Grond waarop de aanvraag wordt gedaan:
Wet op de Ruimtelijke Ordening, Artikel 49 'a. de bepalingen van een bestemmingsplan'.
3. Reden van toepasbaarheid van artikel 49 WRO:
Ik lijd financiële schade door een verschil in bepalingen tussen het bestemmingsplan Zuidpoort en bepalingen rond de Ruimtelijke Ordening, die net zijn ingevoerd ten tijde van mijn verhuizing van Ezelsveldlaan 109 naar Ezelsveldlaan 117. Deze bepalingen betreffen de mogelijke bouwhoogtes op de gebieden die nu worden aangeduid als 'veld 9' en 'veld 12'. Naast het veranderen van bestemmingsplannen zijn daarop ook weer gedurende de afgelopen jaren vrijstellingen verleend om nog hoger te kunnen bouwen. Aanvrager heeft telkenmale bij overheden bezwaar ingediend en overheden aansprakelijk gesteld voor eventuele schade.
4. Aard en omvang van de schade:
10% Waardevermindering van mijn appartement van 64.000 Euro.
Voor een onderbouwing, zie bij punt 9.
5. Eventuele andere schade dan waardevermindering:
Een verminderd woongenot – weggenomen uitzicht, inbreuk op privacy
6. Vanaf welke datum wordt de schade geleden:
25 juli 2001: officiële overdracht.
7. Beschrijving van het voor de beoordeling van belang zijnd persoonlijk recht:
Ik ben de (mede)eigenaar van een appartementsrecht in het complex 'Museumhof'.
Het appartement is gelegen op de bovenste etage van het gebouw, direct grenzend aan zowel veld 9 als veld 12.
8. Datum van verkrijging van het voor de beoordeling van belang zijnd persoonlijk recht:
Medio 1995 hebben mijn vrouw en ik het appartementsrecht voor Ezelsveldlaan 109 gekocht, en op 25 juli 2001 het appartementsrecht voor Ezelsveldlaan 117

9. Toelichting op de planschade claim:

U kunt zich voorstellen dat waardevermindering optreed indien direct grenzend aan je appartement enorme appartementencomplexen worden gebouwd die enerzijds het uitzicht ontnemen over de oude binnenstad van Delft, en anderzijds het zicht op de Oostpoort en het water. Naast het uitzicht dat geheel wordt ontnomen is ook sprake van inbreuk op privacy. Wij wonen op de hoek op de bovenste etage van het Museumhof direct grenzend aan veld 9 en veld 12. Met name privacy was een belangrijk criterium om hier te gaan wonen.

Gedurende de afgelopen jaren hebben we talloze bezwaarschriften ingediend bij verschillende overheden om ons ongenoegen kenbaar te maken over het veranderen van het bestemmingsplan, de wijze waarop het bestemmingsplan is gewijzigd en over de 'lelijkheid' van hetgeen nu gerealiseerd wordt. De stem van de ontwikkelaars – zoals verwacht – is in alle gevallen 'uiteraard' weer leidend geweest in de besluitvorming van de overheden. Indien u er belang aan hecht zal ik de gevoerde argumentatie met u delen.

Toen wij Ezelsveldlaan 109 kochten gold bouwhoogte van 5,5 meter voor veld 9. Nu is binnen het bestemmingsplan Zuidpoort voor 'veld 9' een bouwhoogte van 18 m. toegestaan. Nooit hadden wij begrepen dat veld 12 een bestemming anders dan een parkeerplaats was voorzien, sterker nog, wij als bewoners van het Museumhof zouden een parkeerplaats kunnen kopen. Nu is binnen het bestemmingsplan Zuidpoort voor 'veld 12' een bouwhoogte 17 m (16+1) toegestaan. In eerste instantie om een complex te realiseren met 10 appartementen, maar omdat dat niet lukte om te verkopen mogen er nu 20 appartementen worden gerealiseerd, met weer wat uitzonderingen op het bestemmingsplan, en overschrijden van oorspronkelijk bedoelde bouwhoogtes. Gedurende de afgelopen jaren zijn er verschillende vrijstellingen verleend van het bestemmingsplan, en iedere keer hebben wij daarop gereageerd en bezwaar aangetekend en gemeld dat wij de overheden aansprakelijk zouden stellen.

Ik claim diensgevolge een waardevermindering van 10% over de aanschafwaarde van het appartement 117 – naar ons idee een naar billijkheid bepaalde schadevergoeding. Deze bedroeg Fl 1.512.500,00. Ik zie diensgevolge een bedrag van Euro 64.000,-- gaarne tegemoet op ABN AMRO 51.63.69.857

Met vriendelijke groet,

Benno A.M. van Dongen

Delft, 29 augustus 2005

Ezelsveldlaan 117
2611 RV Delft

015 2141657