

Advies

over het verzoek om schadevergoeding ex artikel 49 van de
Wet op de Ruimtelijke Ordening van de heer B.A.M. van Dongen
te Delft

projectnr. 160858
revisie 02
22 juni 2006

Auteurs

Ir. M.Th. Haak
Mr. drs. M.I. Jaarsma

Opdrachtgever

Gemeente Delft
Postbus 340
2600 AH Delft

Datum vrijgave

22 juni 2006

Beschrijving revisie

Definitief rapport

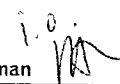
Goedkeuring

M.Th. Haak



Vrijgave

A.J.R. Boelman

1.0


Inhoudsopgave

1	Opdracht	3
2	Deskundigen	3
3	Overleg	3
4	Opname ter plaatse	3
5	Het planschadevergoedingsverzoek	3
6	Ontvankelijkheid	4
7	De locatie	4
8	Achtergrond van artikel 49 WRO	6
9	Het oude planologische regime	7
10	Het nieuwe planologische regime	9
11	Planologische vergelijking	11
12	Vergoedbaarheid	12
13	Eindoordeel	13

Bijlage 1: verzoekschrift

1 Opdracht

In december 2005 heeft opdrachtgever Oranjewoud Legal verzocht om advies uit te brengen naar aanleiding van het planschadevergoedingsverzoek van de heer B.A.M. van Dongen, Ezelsveldlaan 117 te Delft.

2 Deskundigen

Als deskundigen zijn opgetreden de heer ir. M.Th. Haak, adviseur planschade, mevrouw mr. drs. M.I. Jaarsma, vastgoedjurist, mevrouw ing. Y.J.A.C.N. Schoonis, rentmeester NVR en registertaxateur RT, en de heer G.J. Tates, registertaxateur RT, allen 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 mevrouw P.C.M. van der Meer (echtgenote van de heer B.A.M. van Dongen) 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 onroerende zaak van de heer B.A.M. van Dongen en de nabije omgeving daarvan opgenomen.

5 Het planschadevergoedingsverzoek

Bij de gemeente Delft is op 30 augustus 2005 een verzoek tot vergoeding van planschade ingekomen, opgesteld door de heer B.A.M. van Dongen, Ezelsveldlaan 117 te Delft, verder aan te duiden als verzoeker. Het verzoekschrift, dat geacht wordt mede te zijn ingediend namens mevrouw P.C.M. van der Meer, is als bijlage 1 aan dit advies gehecht.

Tijdens de mondelinge behandeling is hoofdzakelijk verwezen naar de inhoud van het verzoekschrift. Verzoeker is van mening dat zijn woning in waarde is gedaald door het bestemmingsplan "Zuidpoort", meer specifiek door de daarin opgenomen bouwmogelijkheden ten aanzien van de zogenoemde velden 9 (gronden ten noordwesten en noorden van de woning) en 12 (gronden ten noordoosten van de woning).

Van gemeentelijke zijde is, in het kader van het onderwerp voorzienbaarheid, gewezen op het feit dat op 15 december 1983 een structuurplan voor de gemeente Delft werd vastgesteld waarin ten aanzien van een locatie die ten dele correspondeert met de gronden die nu als veld 9 bekend staan de aanduiding "(mogelijke) stadsinbreiding" was opgenomen. Verder is onder meer opgemerkt dat aan de planvorming voor het gebied dat later in het bestemmingsplan "Zuidpoort" is begrepen vanaf 1988 uitvoerig aandacht is geschonken in de lokale pers en dat de inrichting zoals die uiteindelijk in planologische zin mogelijk is gemaakt in grote lijnen al is terug te vinden in beleidsstukken die in het begin van de jaren negentig zijn opgesteld en aan de bevolking, door middel van publicaties en informatieavonden, zijn gepresenteerd. Bovendien zijn, aldus de woordvoerder van de gemeente, vanaf 1990 opeenvolgende voorbereidingsbesluiten genomen voor het gebied.

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.

6 Ontvankelijkheid

De onroerende zaak waarvan wordt gesteld dat deze in waarde is gedaald is kadastraal bekend gemeente Delft, sectie E, nummers 3485 A-113 (woning) en 3485 A-89 (garage). Verzoeker en mevrouw P.C.M. van der Meer zijn bij inschrijving van een notariële akte op 26 juli 2001 ieder voor de helft eigenaar geworden van dit object. De koopovereenkomst is aangegaan op 25 april 2001.

De planologische maatregel waarop het verzoek om schadevergoeding is gebaseerd, te weten het bestemmingsplan "Zuidpoort", heeft op 26 maart 2002 rechtskracht verkregen. Verzoeker stond destijds in een rechtsbetrekking tot voornoemde onroerende zaak, zodat hij in zijn verzoek kan worden ontvangen.

7 De locatie

Het object van verzoeker, Ezelsveldlaan 117 te Delft, betreft een woning op de tweede en derde verdieping (en kapverdieping) van het appartementengebouw Museumhof, met bijbehorende garage.

Tezamen met een drietal aan de zuidwestkant aangrenzende hallen waarin nu het Techniek Museum is gehuisvest vormde het appartementengebouw Museumhof van oorsprong (het geheel dateert uit 1911, en is in maart 2003 op de rijksmonumentenlijst geplaatst) een onderwijscomplex behorend bij de Technische Hogeschool. Het appartementengebouw (met in totaal 63 woningen) is na ingrijpende verbouwingen in 1995/1996 als zodanig in gebruik genomen.

Ten zuidwesten van het appartementengebouw staat, zoals gezegd, het Techniek Museum. Verder naar het zuidwesten en westen liggen gronden die in het bestemmingsplan

"Zuidpoort" als veld 10 zijn aangeduid. Op een deel van veld 10, aan de Nieuwelaan, is onlangs een school met bovenwoningen gerealiseerd (drie bouwlagen).

Ten noordwesten en noorden van het appartementengebouw ligt de Ezelsveldlaan. Het terrein aan de overzijde van deze weg, in het bestemmingsplan "Zuidpoort" aangeduid als veld 9, was tot voor kort hoofdzakelijk als parkeerterrein ingericht. Thans wordt er gebouwd.



Afbeelding 1: het appartementengebouw Museumhof, vanuit het westen gezien. Rechts op de foto één van de hallen van het Techniek Museum; op de voorgrond het zogenoemde veld 9.

In het noordoosten ligt, direct grenzend aan een bij het appartementengebouw behorende strook grond die als erf dienst doet, een perceel dat tot voor kort een parkachtige inrichting had. Ook hier, op het zogenoemde veld 12, wordt thans gebouwd.

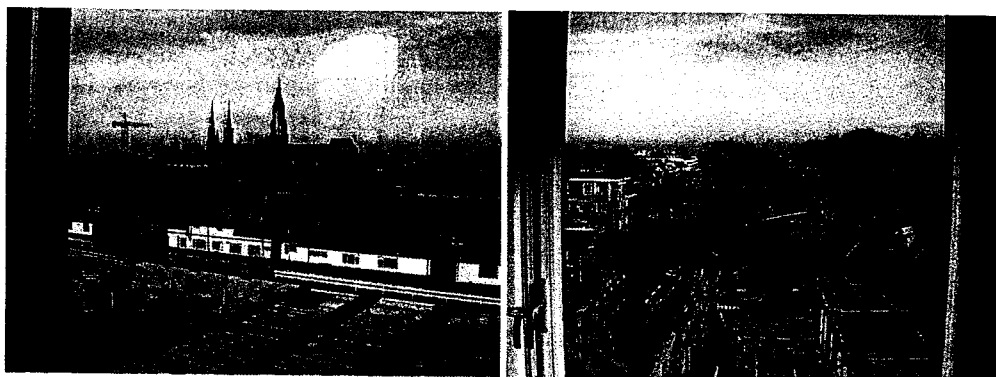


Afbeelding 2: het appartementengebouw Museumhof, vanuit het noordoosten gezien. Links op de foto het Arbeidsbureau; op de voorgrond het zogenoemde veld 12.

Oostelijk van het appartementengebouw bevindt zich een kantoorgebouw met vier bouwlagen, grotendeels omgeven door een parkeerterrein. In het kantoorgebouw is het Arbeidsbureau gevestigd.

Ten zuidoosten en zuiden van het appartementengebouw ligt de Nieuwelaan, met aan de overzijde daarvan bebouwing van onder meer een roeivereniging. Even verder naar het zuiden ligt het Rijn-Schiekanaal.

De woning van verzoeker, gelegen op een hoek aan de noordkant van het appartementengebouw, kent de volgende indeling. Tweede verdieping (beginnend op circa 11 m boven maaiveld): woonkamer/keuken, speelkamer, badkamer. Derde verdieping: twee werkkamers, badkamer. Kapverdieping: drie slaapkamers, badkamer, ruime overloop, bergzolder, dakterras. De woonkamer/keuken het dakterras zijn zowel op het noordwesten (voorgevel), het noordoosten (zijgevel) als op het zuidoosten (achtergevel) georiënteerd.



Afbeeldingen 3 en 4: uitzicht vanuit de woonkamer/keuken van de woning van verzoeker, in noordwestelijke resp. noordoostelijke richting.



Afbeeldingen 5 t/m 7: uitzicht vanaf het dakterras van de woning van verzoeker.

8 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:

- de bepalingen van een bestemmingsplan,
- het besluit omtrent vrijstelling, als bedoeld in de artikelen 17 of 19,
- het besluit tot het verlenen van vrijstelling ingevolge artikel 40, of van een vergunning of andere beschikking ingevolge artikel 41,
- 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,
- aanwijzingen als bedoeld in artikel 37, tweede of vijfde lid,
- 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).

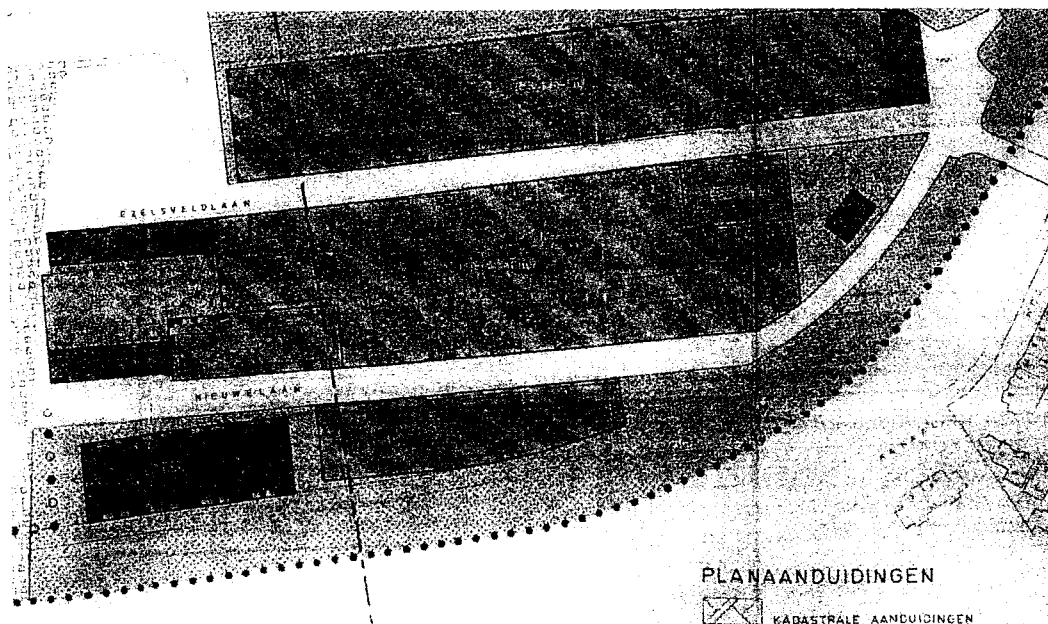
9 Het oude planologische regime

Bestemmingsplan "IIA in de Veste"

Het bestemmingsplan "IIA in de Veste" werd vastgesteld bij raadsbesluit van 24 september 1974 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd bij besluit van 5 mei 1976. Het plan is nadien rechtens onaantastbaar geworden.

Zowel voor de gronden waarop het appartementengebouw Museumhof staat als voor de zuidwestelijk gelegen gronden behorende bij het Techniek Museum gold op basis van vorenbedoeld plan de bestemming "Bedrijven en andere centrumbebouwing". Ingevolge artikel 5 van de voorschriften waren de als zodanig aangewezen gronden bestemd voor

bedrijfsgebouwen, kantoren, gebouwen voor onderwijs, onderzoek, sociaal-culturele voorzieningen, horecabedrijven en dergelijke, met uitzondering van detailhandelsbedrijven. Met vrijstelling van burgemeester en wethouders kon per bedrijf/instelling een dienstwoning of wooneenheid worden toegestaan. Als aan te houden maximale bouwhoogte (niet van toepassing op schoorstenen en dergelijke) gold de op de plankaart aangegeven bovengrens, in dit geval (Museumhof en Techniek Museum) 18 m.



Afbeelding 8: uittreksel plankaart bestemmingsplan "IIA in de Veste".

Een verder naar het zuidwesten gelegen stuk grond (het gedeelte van veld 10 waar inmiddels de school met bovenwoningen is gerealiseerd) was in het plan "IIA in de Veste" eveneens bestemd voor "Bedrijven en andere centrumbebouwing", maar hier gold een maximale bouwhoogte van 12 m.

Ter plaatse van het (ook tot veld 10 behorende) stuk grond aan de westkant van het Techniek Museum was, binnen de bestemming "Woonbebouwing", aan de randen bebouwing mogelijk tot een hoogte van maximaal 9 m (langs de Ezelsveldlaan) c.q. 13 m (langs de Nieuwelaan). Op het tussengelegen gedeelte van dit stuk grond, bestemd tot "Erf", kon alleen bebouwing van ondergeschikte betekenis worden opgericht. Een (grotendeels met het huidige veld 9 samenvallend) terrein aan de noordkant van de Ezelsveldlaan, op een kleinste afstand van circa 10 m van het appartementengebouw, was bestemd voor "Bedrijven en andere centrumbebouwing", met als maximale bouwhoogte 5,5 m. De Ezelsveldlaan zelf was voor "Straat" bestemd.

Ook voor het ten noordoosten van het appartementengebouw gelegen perceel dat als veld 12 bekend staat gold op basis van het bestemmingsplan "IIA in de Veste" de bestemming "Bedrijven en andere centrumbebouwing" met maximale bouwhoogte 5,5 m.

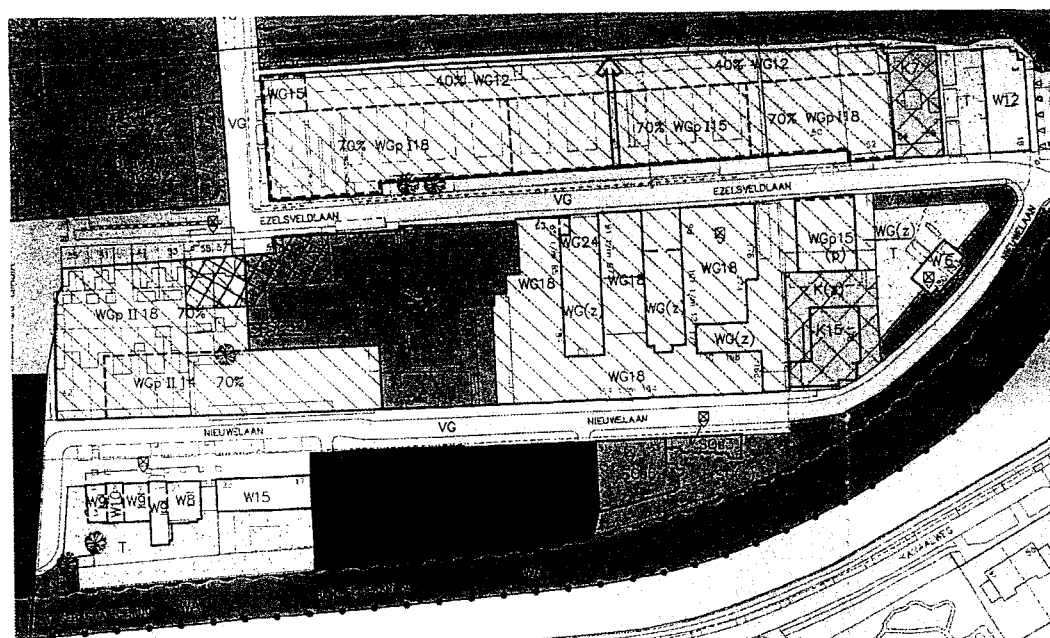
De gronden ten oosten van het appartementengebouw, waar nu het Arbeidsbureau is gevestigd, waren bestemd voor "Bedrijven en andere centrumbebouwing" met maximale bouwhoogte 18 m.

Ten zuidoosten en zuiden van het appartementengebouw kwamen in de directe omgeving de bestemmingen "Straat" (ter plaatse van de Nieuwelaan), "Bedrijven en andere centrumbebouwing" (roeivereniging) en "Groen of water" (Rijn-Schiekanaal) voor.

10 Het nieuwe planologische regime

Bestemmingsplan "Zuidpoort"

Het bestemmingsplan "Zuidpoort" is vastgesteld bij raadsbesluit van 28 juni 2001 en door Gedeputeerde Staten grotendeels goedgekeurd bij besluit van 29 januari 2002. Het plan, voorzover goedgekeurd, trad op 26 maart 2002 in werking en werd bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 16 juli 2003 rechtens onaantastbaar.



Afbeelding 9: uittreksel plankaart bestemmingsplan "Zuidpoort".

In het plan "Zuidpoort" is aan het appartementengebouw Museumhof en bijbehorende gronden de bestemming "Woongebied (WG)" zonder subbestemming gegeven, hetgeen blijkens de doeleindenomschrijving in artikel 10, eerste en tweede lid, van de voorschriften betekent dat ze voor wonen, voor verblijfsgebied en voor bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen, tuin en dergelijke zijn bestemd. De bestaande bebouwing is in een bebouwingsvlak begrepen waarvoor in hoofdzaak een maximale bouwhoogte van 18 m geldt. Overigens is het appartementengebouw voorzien van de aanduiding "MSP-pand". Ingevolge artikel 27 ("Cultuurhistorisch waardevolle panden") mag een gebouw met deze aanduiding slechts worden vernieuwd, uitgebreid of veranderd als aan bepaalde aanvullende voorwaarden, strekkende tot het behoud of versterking van het uitwendige karakter van het gebouw, is voldaan.

Ter plaatse van het Techniek Museum is de bestemming "Sociaal-Culturele doeleinden (SC)" gelegd. In het desbetreffende bestemmingsvlak is bebouwing toegestaan tot een maximum bebouwingspercentage van 70 %. De maximale bouwhoogte is gesteld op 10 m c.q. (ter plaatse van een bestaande schoorsteen) 32 m. Ook het Techniek Museum is als "MSP-pand" aangeduid.

De ten zuidwesten en ten westen van het Techniek Museum gelegen gronden die als veld 10 worden aangeduid zijn bestemd voor "Woongebied (WG)" met de subbestemming "WGp" en de nadere aanwijzing "II". De subbestemming "WGp" houdt in dat de gronden, behalve voor wonen, verblijfsgebied enz., tevens bestemd zijn voor "plintfuncties in de vorm van dienstverlening, sociaal-culturele doeleinden, kleinschalige kantoren, bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Lijst van Bedrijfstypen, uitsluitend in de eerste bouwlaag, gemeten vanaf peil". De nadere aanwijzing "II" staat voor enkele specifieke bouwvoorschriften die in het kader van dit advies niet relevant zijn. Vermeldenswaard is wel dat voor het aan de Nieuwelaan gesitueerde zuidoostelijke deel van veld 10 een maximale bouwhoogte van 14 m geldt. Voor het resterende deel van veld 10 is de maximale bouwhoogte op 18 m gesteld. Voor het gehele bestemmingsvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 70 %.

Noordelijk van de zelf tot "Verblijfsgebied (VG)" bestemde Ezelsveldlaan (op veld 9, gelegen op een kleinste afstand van 14 m van het appartementengebouw Museumhof) is, voorzover te dezen van belang, de bestemming "Woongebied (WG)" met de subbestemming "WGp" en de nadere aanwijzing "I" gelegd. De nadere aanwijzing "I" houdt onder meer in, dat de op te richten bebouwing gestalte moet krijgen in 3 of 4 zelfstandige, ruimtelijk van elkaar te onderscheiden "stedebouwkundige bouwblokken", met per bouwblok een minimale lengte van 40 m en een maximale lengte van 75 m. De onderlinge afstand van de bouwblokken dient minimaal 6 m en maximaal 8 m te bedragen. Tussen de bouwblokken kunnen, op een afstand van minimaal 5 m van de bestemmingsgrens, op de derde bouwlaag en hoger loopbruggen worden gerealiseerd met een hoogte van maximaal één bouwlaag. Ter hoogte van de aanduiding "doorgang" (ongeveer in het midden van veld 9) dient een strook van minimaal 11,5 m en maximaal 12,5 m onbebouwd te blijven. Voor het recht tegenover het appartementengebouw Museumhof gelegen gedeelte van veld 9 geldt een maximale bouwhoogte van 15 m. Aan weerszijden van dit gedeelte is de maximale bouwhoogte op 18 m gesteld. Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 70 %. Voor het gedeelte met maximale bouwhoogte 15 m is aanvullend bepaald dat per bouwblok dient te worden voorzien in een doorgaande plint die in de rooilijn is gebouwd met een hoogte van minimaal 4,5 m en maximaal 5,5 m. De boven deze plint gelegen delen van de bouwblokken dienen te worden ingesnoerd met een minimale diepte van 2 m ten opzichte van de rooilijn. Op de hoeken van de bouwblokken dient evenwel, over een breedte van minimaal 1 m en maximaal 10 m, de totale gevel in de rooilijn te worden gebouwd.

Ook het noordoostelijk van Museumhof gesitueerde perceel (veld 12) heeft de bestemming "Woongebied (WG)" met de subbestemming "WGp" gekregen, nu met de nadere aanwijzing "(p)". De nadere aanwijzing "(p)" betekent dat het aantal op dit perceel te realiseren autoparkeerplaatsen minimaal 30 en maximaal 35 dient te bedragen. Het overgrote deel van het perceel is als bebouwingsvlak aangeduid, met als maximale bouwhoogte 15 m. Buiten het bebouwingsvlak zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. De maximaal toelaatbare hoogte daarvan is, gelet op het bepaalde in het zesde lid van artikel

30, afhankelijk van het soort bouwwerk dat wordt opgericht. In het geval van erf- en terreinafscheidingen bedraagt de maximale hoogte bijvoorbeeld 1 m (tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg) of 2 m (elders), voor antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes, is het maximum 15 m.

De ten oosten van het appartementengebouw gelegen gronden met het Arbeidsbureau zijn voor "Kantoordoeleinden (K)" bestemd. Ter plaatse van het bestaande gebouw is een bebouwingsvlak gelegd, met als maximale hoogte 15 m. Buiten het bebouwingsvlak zijn ook hier alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Ten zuidoosten en zuiden van het appartementengebouw zijn de gronden in de directe omgeving voor "Verblijfsgebied (VG)" (ter plaatse van de Nieuwelaan), "Sociaal-Culturele doeleinden (SC)" (roeivereniging) en "Water" (Rijn-Schiekanaal) bestemd.

Niet onvermeld mag blijven, dat in artikel 25 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 de hoogtematen met maximaal 1 m mogen worden verhoogd.

11 Planologische vergelijking

In het navolgende zullen wij nagaan in hoeverre de planologische verandering het object van verzoeker in een planologisch nadeliger positie heeft gebracht. 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 "Zuidpoort" heeft ertoe geleid dat op veld 9, op een kleinste afstand van circa 14 m recht tegenover de voorzijde van de woning van verzoeker, bebouwing met in hoofdzaak een woonfunctie kan worden opgericht tot een hoogte van $15 + 1$ (vrijstelling) = 16 m (in westelijke en noordwestelijke richting) c.q. tot een hoogte van $18 + 1 = 19$ m (in noordelijke richting). Vroeger kon, binnen de toenmalige bestemming "Bedrijven en andere centrumbebouwing", bebouwing tot een hoogte van 5,5 m worden opgericht op een kleinste afstand van circa 10 m.

De in het bestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheden ten aanzien van veld 12 houden kort gezegd in, dat op kleinste een afstand van ongeveer 13 m ten noordoosten van het appartement van verzoeker tot een hoogte van maximaal $15 + 1 = 16$ m kan worden gebouwd ten behoeve van hoofdzakelijk woondoeleinden, terwijl voorheen, binnen de bestemming "Bedrijven en andere centrumbebouwing", op deze plaats slechts bebouwing tot een hoogte van maximaal 5,5 m was toegelaten.

Vanwege de in het nieuwe plan neergelegde bouw mogelijkheden op de velden 9 en 12 moet er rekening mee worden gehouden dat het riante uitzicht vanuit de woonkamer/keuken van de woning van verzoeker op de historische binnenstad van Delft, een uitzicht dat onder vigeur van het oude bestemmingsplan nauwelijks had kunnen

worden ingeperkt, geheel verloren zal gaan en, zowel in noordwestelijke als in noordoostelijke richting, plaats zal maken voor een uitzicht op een nabijgelegen bebouwingsfront. Vanaf het dakterras van de woning van verzoeker zal nog over de bebouwing op de velden 9 en 12 kunnen worden heengekeken, maar ook daar zal sprake zijn van een flinke aantasting van het uitzicht. Aangezien de mogelijke bebouwing op de velden 9 en 12, gelet op de woonfunctie, bovendien met de nodige inkijk in de woning van verzoeker gepaard zal kunnen gaan, terwijl in de vroegere planologische situatie inkijk vanuit de desbetreffende richtingen onmogelijk was, moet tevens rekening worden gehouden met een aanzienlijke beperking van de privacy. De consequenties voor de aspecten uitzicht en privacy tezamen brengen ons tot het oordeel, dat zich in zoverre een uitzonderlijk forse planologische verslechtering heeft voorgedaan. Deze verslechtering wordt maar zeer ten dele gecompenseerd door de omstandigheid dat de (voor het uitzicht in oostelijke en zuidoostelijke richting van belang zijnde) bouwmogelijkheden op het aan veld 12 grenzende terrein van het Arbeidsbureau zijn teruggedrongen. Voorheen kon dit terrein geheel worden bebouwd tot een hoogte van 18 m, nu is bebouwing tot een hoogte van $15 + 1 = 16$ m mogelijk op uitsluitend het gedeelte dat als bebouwingsvlak is aangeduid.

Voor het overige is het bestemmingsplan "Zuidpoort" naar ons oordeel niet als een voor verzoeker nadelige ontwikkeling aan te merken. Daarbij hebben we tevens gekeken naar de ruimtelijke inpassing, de gevolgen voor de monumentale uitstraling en (als resultante hiervan) de situering van het appartementengebouw als geheel. Het bestemmingsplan "Zuidpoort" kent onmiskenbaar onderdelen die afbreuk doen aan de situering van Museumhof, maar daartegenover staan genoeg andere elementen die als positief moeten worden aangemerkt, zoals het aan het appartementengebouw zelf geven van een passende (conserverende) maatbestemming.

12 Vergoedbaarheid

Voor de beantwoording van de vraag of de (onmiskenbaar aanwezige) planschade voor vergoeding in aanmerking komt, dient te worden onderzocht in hoeverre sprake is van omstandigheden op grond waarvan de schade geheel of gedeeltelijk voor rekening van verzoeker dient te blijven. Dienaangaande merken wij het volgende op.

Het ontwerpbestemmingsplan Zuidpoort heeft vanaf 4 januari 2001 tot en met 31 januari 2001 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan, waarover verzoeker (destijds eigenaar van de woning Ezelsveldlaan 109) overigens een zienswijze heeft ingebracht, kwam wat betreft de bouwmogelijkheden op de velden 9 en 12 overeen met het plan zoals dat uiteindelijk rechtskracht heeft verkregen. Op het moment dat verzoeker overging tot de aankoop van de onroerende zaak in kwestie (25 april 2001) was de planologische verslechtering derhalve voor hem te voorzien.

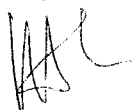
De slotsom kan naar onze mening niet anders zijn, dan dat verzoeker het risico van een voor hem nadelige planologische wijziging heeft aanvaard en dat de uit de wijziging voortvloeiende schade redelijkerwijs geheel voor zijn rekening dient te blijven.

13 Eindoordeel

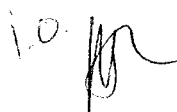
De planologische ontwikkeling heeft naar ons oordeel niet geleid tot schade die op basis van artikel 49 WRO voor vergoeding in aanmerking komt. Wij adviseren de raad van de gemeente Delft derhalve het door de heer B.A.M. van Dongen ingediende verzoek af te wijzen.

Capelle aan den IJssel, 22 juni 2006

Oranjewoud Legal



Ir. M.Th. Haak



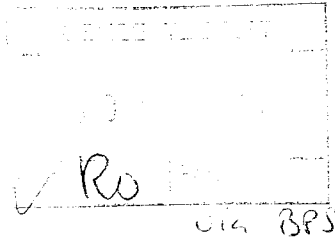
Mr. drs. M.I. Jaarsma



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

Betreft: Verzoek tot vergoeding van planschade

Delft, 29 augustus 2005



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
2. adres: Ezelsveldlaan 117
3. postcode: 2611 RV Delft
4. naam gemachtigde: nvt
5. Grond waarop de aanvraag wordt gedaan:
Wet op de Ruimtelijke Ordening, Artikel 49 'a. de bepalingen van een bestemmingsplan'.
6. 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.
7. Aard en omvang van de schade:
10% Waardevermindering van mijn appartement van 64.000 Euro.
Voor een onderbouwing, zie bij punt 9.
8. Eventuele andere schade dan waardevermindering:
Een verminderd woongenot – weggenomen uitzicht, inbreuk op privacy
9. Vanaf welke datum wordt de schade geleden:
25 juli 2001: officiële overdracht.
10. 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.
11. 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 € 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

06 2141655