

Advies

over het verzoek om schadevergoeding ex artikel 49 van de
Wet op de Ruimtelijke Ordening van de heer F.X.M. Kok te Delft

projectnr. 158763
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

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	8
11	Planologische vergelijking	10
12	Eindoordeel	10

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 F.X.M. Kok, Kanaalweg 5a 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. 12 december 2005 mevrouw N.A. Grootveld van de gemeente Delft respectievelijk de heer F.X.M. Kok in de gelegenheid gesteld hun standpunt nader toe te lichten en aanvullende informatie te verschaffen.

4 Opname ter plaatse

Op 12 december 2005 hebben deskundigen de onroerende zaak van de heer F.X.M. Kok en de nabije omgeving daarvan opgenomen.

5 Het planschadevergoedingsverzoek

Bij de gemeente Delft is op 31 augustus 2005 een verzoek tot vergoeding van planschade ingekomen, opgesteld door de heer F.X.M. Kok, Kanaalweg 5a te Delft, verder aan te duiden als verzoeker. Het verzoekschrift, dat geacht wordt mede te zijn ingediend namens verzoekers echtgenote mevrouw M.J. Blankwater, 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 en 12 (gronden ten noordwesten van de woning).

In aanvulling daarop heeft verzoeker nadrukkelijk opgemerkt dat hij ten tijde van de aankoop van zijn woning niet op de hoogte was en ook niet kon zijn van de vorenbedoelde ontwikkeling.

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, nummer 3405 gedeeltelijk. Verzoeker en mevrouw M.J. Blankwater zijn bij inschrijving van een notariële akte op 13 september 1991 ieder voor de helft eigenaar geworden van dit object.

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, Kanaalweg 5a, betreft een uit 1953 daterende halfvrijstaande woning (twee onder één kap) met aangebouwde garage.

De woning is met de voorzijde aan de Kanaalweg gesitueerd. Aan de overkant van deze weg, noordwestelijk van de woning, ligt eerst het Rijn-Schiekanaal en vervolgens (op een afstand van 60 m en meer) een gebied waar onder andere een tot appartementencomplex verbouwd gebouw van de Technische Universiteit (genaamd "Museumhof") het beeld bepaalt.

Ten noordwesten en noorden van het vorenbedoelde 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.

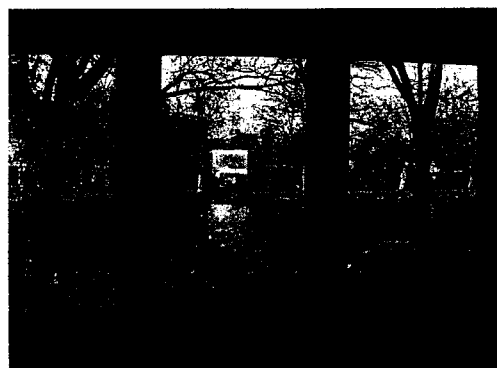


Afbeeldingen 1 en 2: de woning van verzoeker, voor- respectievelijk achterzijde.

Naast het appartementengebouw ligt een perceel dat tot voor kort een parkachtige inrichting had. Ook hier, op het zogenoemde veld 12, wordt thans gebouwd. Dichterbij de woning van verzoeker, ten zuiden van veld 12, bevindt zich een kantoorgebouw met vier bouwlagen, grotendeels omgeven door een parkeerterrein. In het kantoorgebouw is het Arbeidsbureau gevestigd.



Afbeelding 3: het appartementengebouw Museumhof, vanuit het noordoosten gezien. Links op de foto het Arbeidsbureau; op de voorgrond het zogenoemde veld 12.



Afbeelding 4: uitzicht vanuit de woonkamer van de woning van verzoeker, met op de voorgrond de Kanaalweg en het daarachter gelegen Rijn-Schiekanaal. Achter de oranje bouwkeet en het links daarvan gelegen Arbeidsbureau bevindt zich veld 12.

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:

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

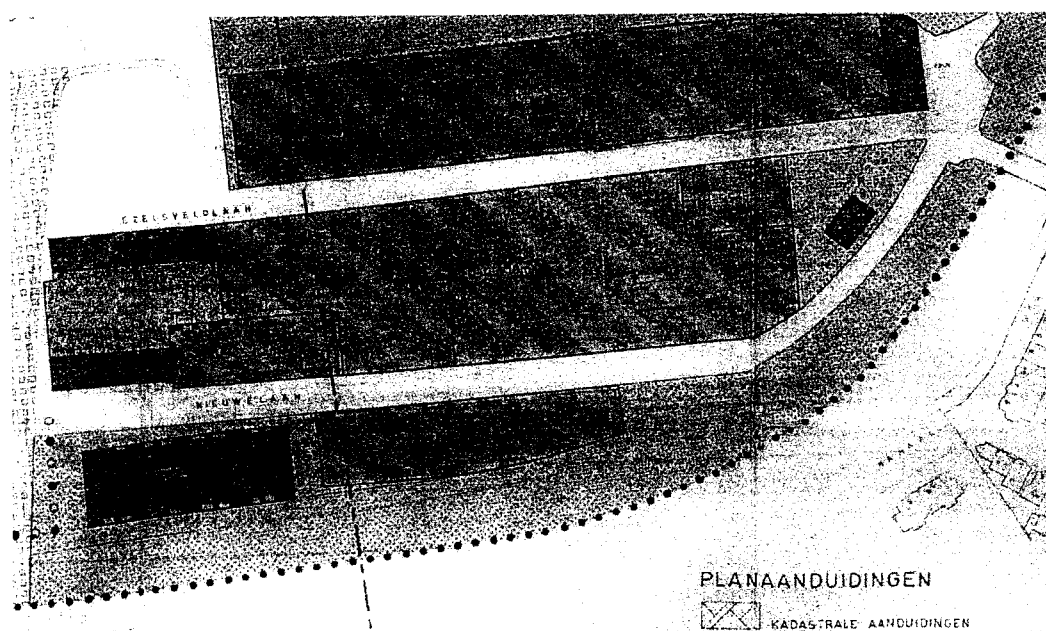
Ingevolge artikel 49 WRO dient in het geval sprake is van planschade, vervolgens te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van verzoeker dient te blijven (bijvoorbeeld of sprake is van risico-aanvaarding) of dat de schade 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 5: uittreksel plankaart bestemmingsplan "IIA in de Veste".

Een (grotendeels met het huidige veld 9 samenvallend) terrein aan de noordkant van de Ezelsveldlaan was bestemd voor "Bedrijven en andere centrumbebouwing", met als maximale bouwhoogte 5,5 m. De Ezelsveldlaan zelf was voor "Straat" bestemd.

Ook voor het naast 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 waar nu het Arbeidsbureau is gevestigd waren bestemd voor "Bedrijven en andere centrumbebouwing" met maximale bouwhoogte 18 m.

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.

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 "stedenbouwkundige 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 naast 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 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 zuiden en zuidoosten van het appartementengebouw en het Arbeidsbureau 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 bezien 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 125 m ten noordwesten van de woning van verzoeker, bebouwing met in hoofdzaak een woonfunctie kan worden opgericht tot, voorzover hier van belang, een hoogte van $18 + 1$ (vrijstelling) = 19 m. Vroeger kon op ongeveer dezelfde afstand, binnen de toenmalige bestemming "Bedrijven en andere centrumbebouwing", bebouwing tot een hoogte van 5,5 m worden opgericht.

De in het bestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheden ten aanzien van veld 12 houden kort gezegd in, dat op kleinste een afstand van ongeveer 100 m van verzoekers woning 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.

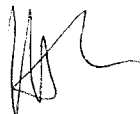
Gezien de grote afstanden tussen de woning van verzoeker en de geprojecteerde hoogbouw op de velden 9 en 12, en voorts onder meer in aanmerking genomen dat het overgrote deel van de mogelijk gemaakte bebouwing aan het oog zal worden onttrokken door de bestaande bebouwing van het appartementencomplex Museumhof en het Arbeidsbureau, zijn van oordeel dat het bestemmingsplan "Zuidpoort" niet in betekenende mate leidt of zal leiden tot een ander uitzicht. Ook overigens zijn er geen veranderingen aanwijsbaar die voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van het object van verzoeker significant kunnen worden geacht. Onze conclusie is dan ook dat verzoeker door de bepalingen van het bestemmingsplan "Zuidpoort" niet in een planologisch nadeliger positie is komen te verkeren.

12 Eindoordeel

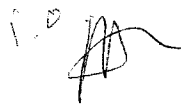
De planologische ontwikkeling heeft naar ons oordeel niet geleid tot schade die op basis van artikel 49 WRO voor vergoeding in aanmerking dient te komen. Wij adviseren de raad van de gemeente Delft derhalve het door de heer F.X.M. Kok ingediende verzoek af te wijzen.

Capelle aan den IJssel, 22 juni 2006

Oranjewoud Legal



Ir. M.Th. Haak



Mr. drs. M.I. Jaarsma

**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:
voorletters:
adres:
postcode:
woonplaats:
correspondentieadres:
postcode:
woonplaats:

Kok
F.X.M.
Kanaalweg 5a
2628 EB Delft

idem

- naam gemachtigde:
voorletters:
adres:
postcode:
woonplaats:

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?

Omdat door de wijziging in het bestemmingsplan Zuidpoort de toefstouwen bouwhoogten zijn verhoogd / verhoogd.

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.

Circa 25.000 euro, zijnde 5% van de waarde van het pand.

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

neen.

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

1/1/2005.

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.

Woonhuis

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?

15/09/1991.

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

Het uitsicht vanuit het pand wordt ernstig belemmerd door de toefestane bouwhoogte m.m. in de gedeelten WG 15 en 18 van het bestemmingplan.

Plaats:

Datum:

Naam:

Handtekening

Delft

31/08/2005

F.X.M. Kok



