

Advies

over het verzoek om schadevergoeding ex artikel 49 van de
Wet op de Ruimtelijke Ordening van de heer D. van Seters en
mevrouw K. Schäfer 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	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 D. van Seters en mevrouw K. Schäfer, Ezelsveldlaan 119 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 de heer D. van Seters en mevrouw K. Schäfer 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 D. van Seters en mevrouw K. Schäfer 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 D. van Seters en mevrouw K. Schäfer, Ezelsveldlaan 119 te Delft, verder aan te duiden als verzoekers. Het verzoekschrift is als **bijlage 1** aan dit advies gehecht.

Tijdens de mondelinge behandeling is hoofdzakelijk verwezen naar de inhoud van het verzoekschrift. Verzoekers zijn van mening dat hun woning in waarde is gedaald door het bestemmingsplan "Zuidpoort", meer specifiek door de daarin opgenomen bouw mogelijkheden ten aanzien van de zogenoemde velden 9 (gronden ten noordwesten en noorden van de woning) en 12 (gronden ten noordoosten van de woning). Ook een in het bestemmingsplan opgenomen bepaling over het aantal te realiseren parkeerplaatsen op veld 12 heeft volgens verzoekers aan de waardedaling bijgedragen.

In aanvulling daarop hebben verzoekers nadrukkelijk opgemerkt dat zij ten tijde van de aankoop van hun woning niet op de hoogte waren en ook niet konden zijn van de vorenbedoelde ontwikkelingen.

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-114 (woning), 3485 A-84 (berging) en 3485 A-49 (parkeerplaats). Verzoekers zijn bij inschrijving van een notariële akte op 24 december 1996 ieder voor de helft eigenaar geworden van dit object. De koopovereenkomst is aangegaan op 3 respectievelijk 6 december 1996.

De planologische maatregel waarop het verzoek om schadevergoeding is gebaseerd, te weten het bestemmingsplan "Zuidpoort", heeft op 26 maart 2002 rechtskracht verkregen. Verzoekers stonden destijds in een rechtsbetrekking tot voornoemde onroerende zaak, zodat zij in hun verzoek kunnen worden ontvangen.

7 De locatie

Het object van verzoekers, Ezelsveldlaan 119 te Delft, betreft een woning op de tweede en derde verdieping van het appartementengebouw Museumhof, met bijbehorende berging en parkeerplaats.

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.

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 verzoekers, gelegen aan de zuidkant van het appartementengebouw, kent de volgende indeling. Tweede verdieping: hal, slaapkamer, werkkamer, badkamer. Derde verdieping: woonkamer/keuken en dakterras. De woonkamer/keuken is zowel op het noordwesten (keukengedeelte) als op het zuidoosten (woonkamergedeelte) georiënteerd. Het dakterras biedt uitzicht in noordwestelijke en in noordoostelijke richting.



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



Afbeelding 3: de woonkamer/keuken van de woning van verzoekers, met de deur die naar het dakterras leidt.



Afbeeldingen 4 t/m 6: uitzicht vanaf het dakterras van de woning van verzoekers.

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,

- 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 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.

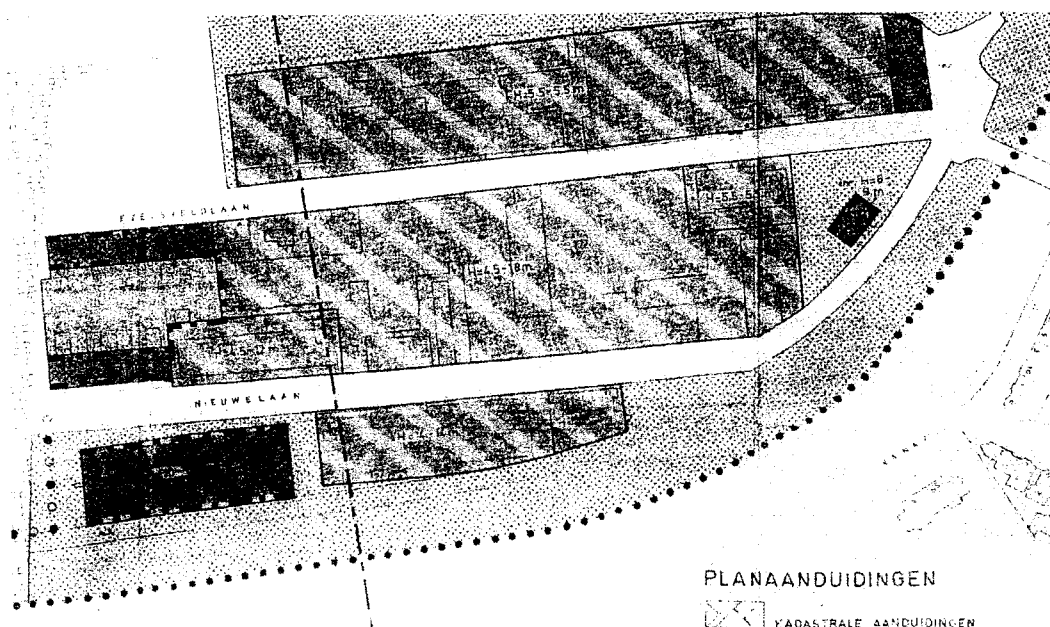
Ingevolge artikel 49 WRO dient in het geval sprake is van planschade, vervolgens te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van verzoeker dient te blijven (bijvoorbeeld of sprake is van risico-aanvaarding) of dat de schade 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 7: 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.

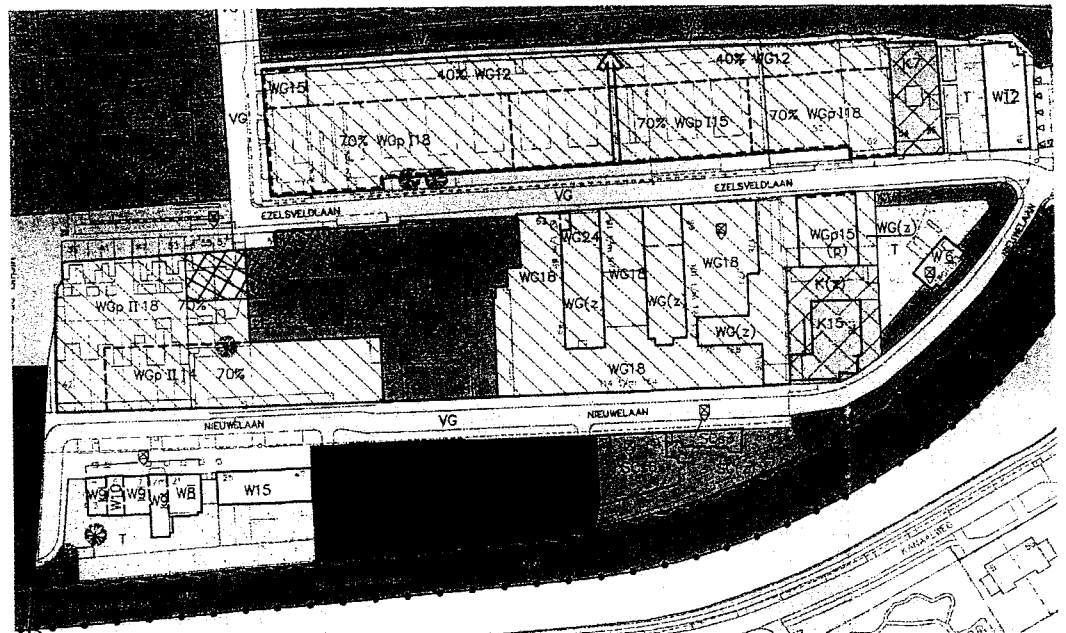
De gronden ten oosten van het appartementengebouw, waar nu het Arbeidsbureau is gevestigd, waren bestemd voor "Bedrijven en andere centrumbebouwing" met maximale bouwhoogte 18 m.

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 8: 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, gelegd 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 dit terrein 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 de 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 verzoekers 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 60 m ten noordwesten van de woning van verzoekers, bebouwing met in hoofdzaak een woonfunctie kan worden opgericht tot, voorzover hier van belang, een hoogte van $15 + 1$ (vrijstelling) = 16 m. 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 56 m.

De in het bestemmingsplan opgenomen bouw mogelijkheden ten aanzien van veld 12 houden kort gezegd in, dat op kleinste een afstand van ongeveer 35 m ten noordoosten van het appartement van verzoekers 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 uitzicht, vanaf het dakterras en in mindere

mate vanuit de keuken van de woning van verzoekers, op de historische binnenstad van Delft, een uitzicht dat onder vigeur van het oude bestemmingsplan nauwelijks had kunnen worden ingeperkt, nagenoeg geheel verloren zal gaan. Dit brengt ons tot het oordeel, dat zich in zoverre een planologische verslechtering heeft voorgedaan. Deze verslechtering wordt maar ten dele gecompenseerd door de omstandigheid dat de (voor het uitzicht in noordoostelijke richting eveneens 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.

Het standpunt van verzoekers, dat de in het bestemmingsplan "Zuidpoort" opgenomen bepaling over het aantal op veld 12 te realiseren aantal parkeerplaatsen zal leiden tot parkeerproblemen of althans tot minder parkeergelegenheid, onderschrijven wij niet. Het oude bestemmingsplan liet een inrichting toe waarbij op veld 12 geen enkele parkeerplaats tot stand zou komen, zodat wat dit betreft bezwaarlijk van een achteruitgang kan worden gesproken. Daaraan doet niet af, dat, zo kan worden afgeleid uit een inrichtingsschets die destijds aan de eerste bewoners van Museumhof ter beschikking is gesteld en die kennelijk ook onderdeel is geweest van hun koop-aannemingsovereenkomsten, ooit plannen hebben bestaan de gronden die behoren tot veld 12 geheel als parkeerterrein in gebruik te nemen.

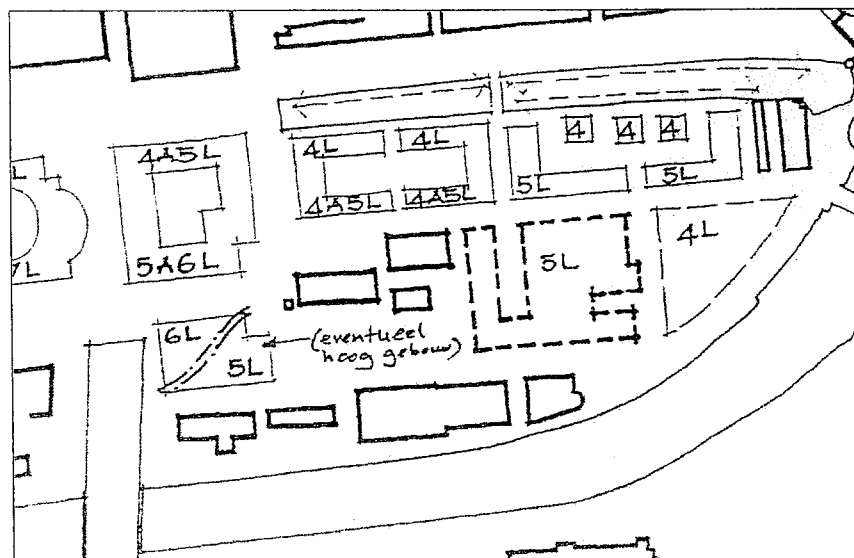
Voor het overige is het bestemmingsplan "Zuidpoort" naar ons oordeel niet als een voor verzoekers nadelige ontwikkeling aan te merken. Daarbij hebben we tevens gekeken naar de ruimtelijke inpassing, de gevolgen voor de monumentale uitstraling en (als resultante hiervan) de situering van het appartementengebouw 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 verzoekers dient te blijven. Dienaangaande merken wij het volgende op.

Nadat een eerste aanzet daartoe al in het op 15 december 1983 vastgestelde structuurplan voor de gemeente Delft was gegeven, is aan het eind van de jaren tachtig de planvorming voor het gebied Zuidpoort in een stroomversnelling gekomen. Als uitvloeisel hiervan is in januari 1990 het Masterplan Zuidpoort Delft verschenen. In dit plan, dat in maart 1990 door middel van een presentatie door de wethouder openbaar is gemaakt en waaraan in locale pers de nodige aandacht is gegeven, is op hoofdlijnen de stedenbouwkundige visie ten aanzien van het gebied uiteengezet. Over het terrein tussen de Ezelsveldlaan en de Zuidergracht, het latere veld 9, wordt specifiek opgemerkt dat er ongeveer 105 woningen zouden kunnen worden gerealiseerd, en wel in de vorm van "3 woonlagen op (verzonken) onderbouw met bergingen en parkeren".

Enige tijd later, op 20 december 1991, is in het stadhuis de nota "Beslispunten Zuidpoort" gepresenteerd. De desbetreffende presentatie is een dag eerder in de Delfste Post aangekondigd. In de beslispuntennota, die ook onderwerp is geweest van een informatiemiddag op 28 januari 1991 en een hoorzitting op 19 februari 1991 (beide eveneens vooraf aangekondigd in de Delftse Post), is een kaart opgenomen die voor veld 9 een bouwhoogte van 4 c.q. 5 bouwlagen aangeeft en voor veld 12 een bouwhoogte van 4 bouwlagen (zie afbeelding 9). De nota is door de gemeenteraad vastgesteld op 28 maart 1991.



Afbeelding 9: nota "Beslispunten Zuidpoort", uittreksel kaart 3 (bouwhoogtes in lagen).

De stedenbouwkundige opzet is nadien nog herhaaldelijk aangepast en verder uitgewerkt, onder meer in het "Plan van aanpak Zuidpoort" van 20 maart 1995 en het "Schetsplan Zuidpoort" van oktober 1997, maar er is niet meer afgeweken van het voornemen om op de velden 9 en 12 gebouwen te realiseren die fors hoger zijn dan wat er op grond van het toenmalige bestemmingsplan was toegestaan.

Te meer daar er sinds 1990 voor het gebied Zuidpoort opeenvolgende voorbereidingsbesluiten zijn genomen moet volgens ons worden geconcludeerd, dat verzoekers op het moment dat zij overgingen tot de aankoop van de onroerende zaak in kwestie (3 respectievelijk 6 december 1996) rekening hadden kunnen en moeten houden met bouwhoogten zoals die later door middel van het bestemmingsplan "Zuidpoort" mogelijk zijn gemaakt. De planologische verslechtering was derhalve voor hen te voorzien.

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

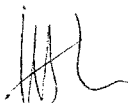
13 Eindoordeel

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

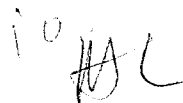
gemeente Delft derhalve het door de heer D. van Seters en mevrouw K. Schäfer ingediende verzoek af te wijzen.

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: *Schäfer ; van Seters*
voorletters: *U, D*
adres: *Ezelsveldlaan 119*
postcode: *2611 RJ*
woonplaats: *Delft*
correspondentieadres:
postcode:
woonplaats:

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?
- Wij lijden financiële schade door een verschil in de bepaling tussen het bestemmingsplan Zuidpoort en de bepalingen Rond de Ruimtelijke ordening, die golden ten tijde van de aanloop van het appartementsrecht. Deze bepalingen betreffen de mogelijke bouwhoogte op de gebieden die nu worden aangeduid als 'veld 1' en 'veld 2' en de bepaling over het aantal te realiseren parkeerplaatsen op 'veld 1'.*
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.

waardevermindering van 15% van de WOZ waarde

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

Een verminderd woongenot, waardevaling door
parkeerproblemen en verminderde sociale veiligheid

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

20 jan. 2001; het vaststellen van het bestemmingsplan
Zuidpoort

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.

Wij zijn eigenaar van een appartementsrecht in het complex
'Museumhof'. Het appartement is gelegen op de bovenste etage
van het gebouw, met nu nog een prachtig uitzicht over de historische
binnenstad en zicht op water

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?

26-11-'96

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

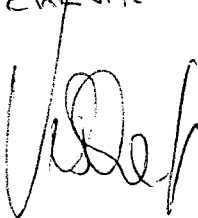
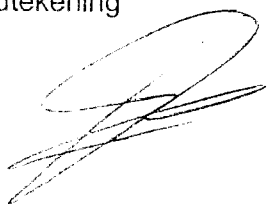
Wij hebben dit specifieke appartement gekozen vanwege het uitzicht
en de monumentale uitstraling. Wij hebben ons laten voorlichten
over eventuele ontwikkelingen rond de 'Museumhof'
zetzende ons verzoek om schade vergoeding dd 16-8-05 (uw reg 517314)

Plaats: Delft

Datum: 31-8-05

Naam: van Seters ; Schijf

Handtekening



Ontvangstbevestiging Publieksbalie

Omschrijving poststuk

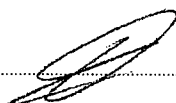
- ☒ enveloppe
☐ pakket

Omschrijving inhoud

- ☐ stukken gericht aan Burgemeester en Wethouders Gemeente Delft
☒ stukken gericht aan een ambtenaar van Gemeente Delft
☐ onbekend

Ontvangen van:

van Seters



Namens de gemeente Delft

Naam medewerker:

K. Nijsten-Braske

Paraaf medewerker:

J. Nijsten

Dagstempel:

31-07-2005

Afhandeling poststuk (indien bekend):

- ☐ vakteam Belastingen
☐ vakteam Bouwtoezicht
☐ vakteam Groen
☐ vakteam Milieu
☐ vakteam Milieutoezicht
☐ vakteam Mobiliteit
☐ vakteam Publieksbalie
☐ Bouwen en Wonen
☐ Huursubsidie / Vangnetregeling
☐ Overig
☒ vakteam Ruimtelijke Ordening
☐ sector Toezicht Openbare Ruimte
☐ onbekend