



**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: FREHE + J.E. VEENTJAN  
voorletters: A.P.  
adres: EZEELVELDLAAN 107  
postcode: 2611 RV  
woonplaats: DELFT  
correspondentieadres: idem  
postcode:  
woonplaats:

GEWENTE DELFT

naam gemachtigde:  
voorletters:  
adres:  
postcode:  
woonplaats:

5 SEP 2005

Afd: Ro Par:

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?

Als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan Zuidpoort lijden wij schade door waardevermindering van onze woning en vermindering van ons woongenot. Op de datum van aankoop in 1995 was de nieuwe toegestane bouwhoogte op veld 12 niet te voorzien. Zie ook bijgaande brief

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.

De schade betreft waardedaling van ons appartement en beperking van ons woongenot vanwege grote beperking van vrij uitzicht en van privacy.  
Schade bedraagt min. 10% van vrije verkoopwaarde woning in 2001, € 300.000,-  
Zie voor verdere toelichting onze brief

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

n.v.t.

6. Vanaf welke datum is c.q. wordt de schade geleden?  
vanaf het moment dat het nieuwe bestemmingsplan Zuidpoort in werking trad: 28 juni 2001  
Schade wordt nu zichtbaar door aanvang bouw op veld 12.
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. appartementsrecht m.b.t. woning met aanbehooren op 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping in gebouwencomplex 'Museumhof', gelegen tussen Ezelsveldlaan en Nieuwelaan + berging in de kelder + parkeerplaats op eigen terrein
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?  
datum van de leveringsakte is 10 november 1995
9. Eventuele toelichting op de planschade claim die niet aan de orde is gekomen bij voorgaande vragen.  
zie onze bijgevoegde brief d.d. 30 aug. 2005

~~Aanvrager is bekend met het hebben van leges van 129 euro voor het in behandeling nemen van zijn aanvraag.~~

Plaats: DELFT

Datum: 30 augustus 2005

Naam: A.P. FREHE EN J.E. VEENMAN

Handtekening



Gemeente Delft  
Postbus 53  
2600 AB Delft

Delft, 30 augustus 2005

Betreft: aanvraag planschadevergoeding

Geachte heer/mevrouw,

In 1995 kochten wij een appartement in het gebouwencomplex Museumhof, gelegen tussen de Nieuwelaan en Ezelsveldlaan. Het betreft een woning op de eerste en tweede verdieping met een dakterras, gelegen aan de oostelijke zijde van het Museumhof. Vanuit het appartement en vanaf het terras genieten wij van een fraai uitzicht op de Oostpoortbrug, het Rijn-Schiekanaal met hoge bomen, de brugwachterswoning en de groene omgeving van de Oostpoort.

Onderdeel van onze koopovereenkomst was het plan terreininrichting Museumhof dat voorzag in parkeerplaatsen op het naastgelegen terrein, nu bekend als Veld 12 Zuidpoort. Voor het Museumhof gold een vrijstellingsbesluit waarin o.a. bepaald werd dat dit veld, waar wij op uitkijken, uitsluitend gebruikt mocht worden voor parkeren op maaiveld. Volgens het toen geldende bestemmingsplan "IIA In de Veste" was op dit terrein een maximale bebouwingshoogte van 5 meter toegestaan. Hierdoor konden wij ervan uitgaan dat ons vrije uitzicht en onze privacy waren gegarandeerd.

Op 28 juni 2001 heeft de Gemeenteraad het "Bestemmingsplan Zuidpoort" vastgesteld, dat voorziet in een maximale toegestane hoogte van 15 meter voor veld 12. Aangezien ons appartement zich dicht op veld 12 bevindt, betekent dit een ernstige aantasting van ons vrije uitzicht en onze privacy. Bovendien zal onze woning hierdoor aanzienlijk in waarde dalen.

Inmiddels is Van Oosten & De Vette Bouwmaatschappij gestart op veld 12 met de bouw van een appartementencomplex met een hoogte van 15,8 meter. Daarom dienen wij nu een verzoek in tot schadevergoeding, op basis van artikel 49 van de WRO, onder a (de bepalingen van een bestemmingsplan). Wij konden in 1995 immers niet voorzien dat er een nieuw bestemmingsplan zou komen dat een zo hoge bebouwing op veld 12 zou toestaan. Vanwege de waardedaling van onze woning en de vermindering van ons woongenot menen wij recht te hebben op planschade. De omvang van de geleden schade schatten wij in op minimaal 10% van de vrije verkoopwaarde op peildatum (juni 2001). In juni 2001 bedroeg de WOZ-waarde van onze woning € 213.000 en de vrije verkoopwaarde ongeveer € 300.000 (zie ook bijlage).

Indien noodzakelijk zijn wij natuurlijk graag bereid nadere informatie te verschaffen of onderzoek ter plekke te laten verrichten.

Hoogachtend,

A.P. Frehe  
J.E. Veenman  
Ezelsveldlaan 107  
2611 RV Delft



Bijlage: kopie brief Van Silfhout makelaardij d.d. 4 mei 2001  
m.b.t. waardebepaling appartement Ezelsveldlaan 107



Van Silfhout Makelaardij  
onroerend goed b.v.

Oude Delft 110 a  
2611 CE Delft  
T (015) 212 52 88  
F (015) 213 68 92

e-mail: [info@vansilfhout.nl](mailto:info@vansilfhout.nl)  
home page: [www.vansilfhout.nl](http://www.vansilfhout.nl)

ABN-AMRO 48.56.40.600

De heer A.P. Frehe en  
Mevrouw J. E. Veenman  
Ezelsveldlaan 107  
2611 RV DELFT

Delft, 4 mei 2001  
Referentie: JH  
Betreft: Ezelsveldlaan 107

Geachte heer Frehe en mevrouw Veenman,

Naar aanleiding van uw verzoek tot waardebeoordeling van uw appartement aan de Ezelsveldlaan 107 te Delft kunnen wij u als volgt berichten.

Zoals reeds met u besproken verwachten wij in de huidige markt de verkoop te kunnen realiseren voor een bedrag van circa f 650.000,-- k.k. Indien u daadwerkelijk wenst te verkopen adviseren wij u de vraagprijs op f 695.000, -- te stellen.

Bij deze bevestigen wij het aan u geboden tarief voor onze totale dienstverlening bij verkoop.

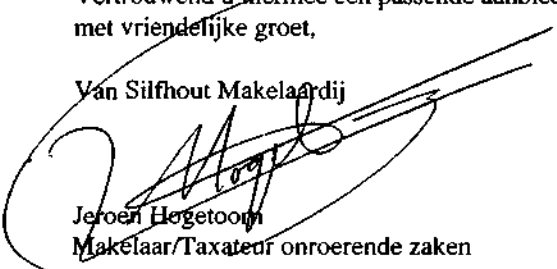
Courtage 1,5% (excl. BTW) over het verkoopbedrag. Indien de woning binnen één maand na aanmelding in het NVM-uitwisselingssysteem verkocht wordt geven wij 10% korting, binnen twee maanden 5% korting. Aanmelding in het NVM uitwisselings-systeem, brochures, plaatsing op internet, koopakte e.d. zijn hierbij inbegrepen, tevens zijn de eerste twee advertenties in de Delftse Post voor onze rekening.

Naar aanleiding van uw plannen tot koop van het naastgelegen appartement hebben wij ook hier naar gekeken, mede omdat de vraagprijs daarvoor ons in eerste instantie wat hoog voorkwam.

Het appartement naast u gelegen is in totaal vloeroppervlak (zonder terras maar met gedeelte buitenmuren meegemeten zoals in de makelaardij gebruikelijk) 176 m<sup>2</sup>, circa 35% groter dan de 130 m<sup>2</sup> die u zelf heeft. Als wij ons advies van f 650.000, -- afzetten tegen de vraagprijs van uw buurman blijkt dat beide prijzen gebaseerd zijn op grofweg f 5.000,-- per m<sup>2</sup>. (inclusief berging en parkeerplaats). Gangbare redenatie is dat de m<sup>2</sup> prijs iets lager gesteld moet worden als het appartement groter is. Kortom, na bestudering van wat nadere gegevens komt de vraagprijs van uw buurman van f 870.000, -- ons niet zo vreemd voor. Tevens sluiten wij voor u een wat hoger resultaat dan de door ons genoemde f 650.000, -- niet uit maar wij willen een waardering afgeven waarop u kunt rekenen.

Vertrouwend u hiermee een passende aanbieding te hebben gedaan en van dienst te zijn geweest, met vriendelijke groet,

Van Silfhout Makelaardij

  
Jeroen Hogetoorn  
Makelaar/Taxateur onroerende zaken

