

Advies

over het verzoek om schadevergoeding ex artikel 49 van de
Wet op de Ruimtelijke Ordening van de heer A.P. Frehe en
mevrouw J.E. Veenman 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	8
10	Het nieuwe planologische regime	9
11	Planologische vergelijking	11
12	Eindoordeel	12

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 A.P. Frehe en mevrouw J.E. Veenman, Ezelsveldlaan 107 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. Tate, 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 mevrouw N.A. Grootveld van de gemeente Delft respectievelijk de heer A.P. Frehe en mevrouw J.E. Veenman in de gelegenheid gesteld hun standpunt nader toe te lichten en aanvullende informatie te verschaffen.

4 Opname ter plaatse

Eveneens op 9 december 2005 hebben deskundigen de onroerende zaak van de heer A.P. Frehe en mevrouw J.E. Veenman 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 A.P. Frehe en mevrouw J.E. Veenman, Ezelsveldlaan 107 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 het zogenoemde veld 12 (gronden ten noordoosten van de woning).

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 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, nummers 3485 A-108 (woning), 3485 A-85 (berging) en 3485 A-47 (parkeerplaats). Verzoekers zijn bij inschrijving van een notariële akte op 13 november 1995 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. Verzoekers stonden destijds in een rechtsbetrekking tot voornoemde onroerende zaak, zodat zij in hun verzoek kunnen worden ontvangen.

7 De locatie

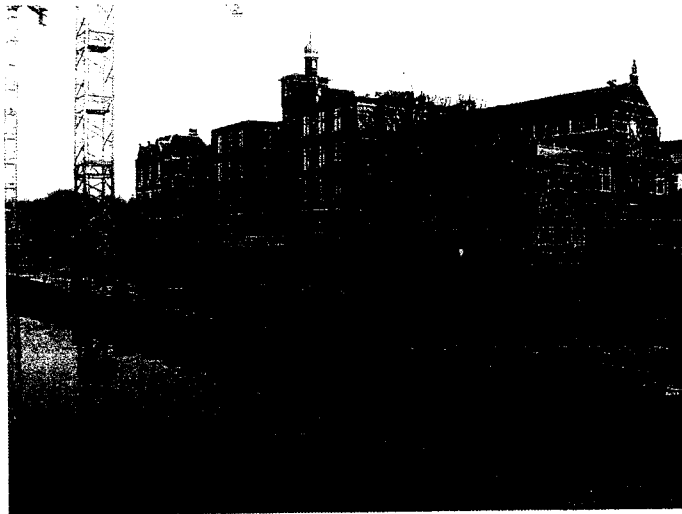
Het object van verzoekers, Ezelsveldlaan 107 te Delft, betreft een woning op de eerste en tweede verdieping van het appartementengebouw Museumhof, met bijbehorende berging en parkeerplaats.

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.



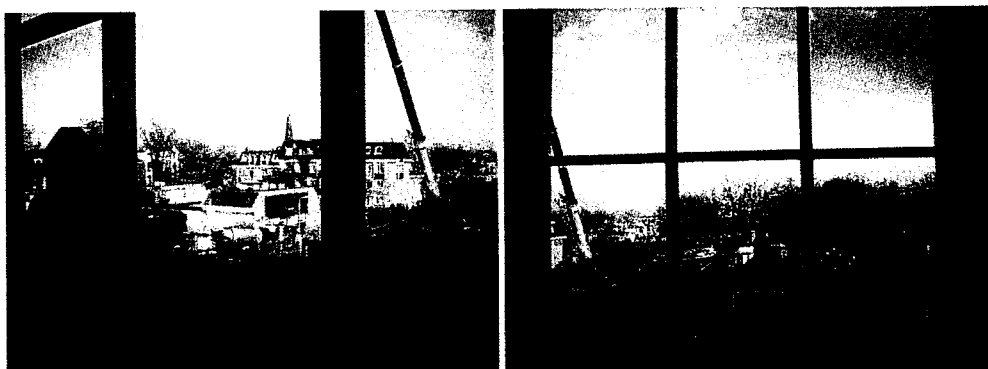
Afbeelding 2: het appartementengebouw Museumhof, vanuit het noordoosten gezien. Links op de foto het Arbeidsbureau; op de voorgrond het zogenoemde veld 12.

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 oostkant van het appartementengebouw, kent de volgende indeling. Eerste verdieping: drie slaapkamers, badkamer. Tweede verdieping: woonkamer/keuken en dakterras. Het dakterras en de daarachter gelegen woonkamer/keuken zijn (vooral) op het noordoosten georiënteerd.



Afbeelding 3: de woning van verzoekers, gezien vanuit het oosten.



Afbeeldingen 4 en 5: 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:

- 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 gezien 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.

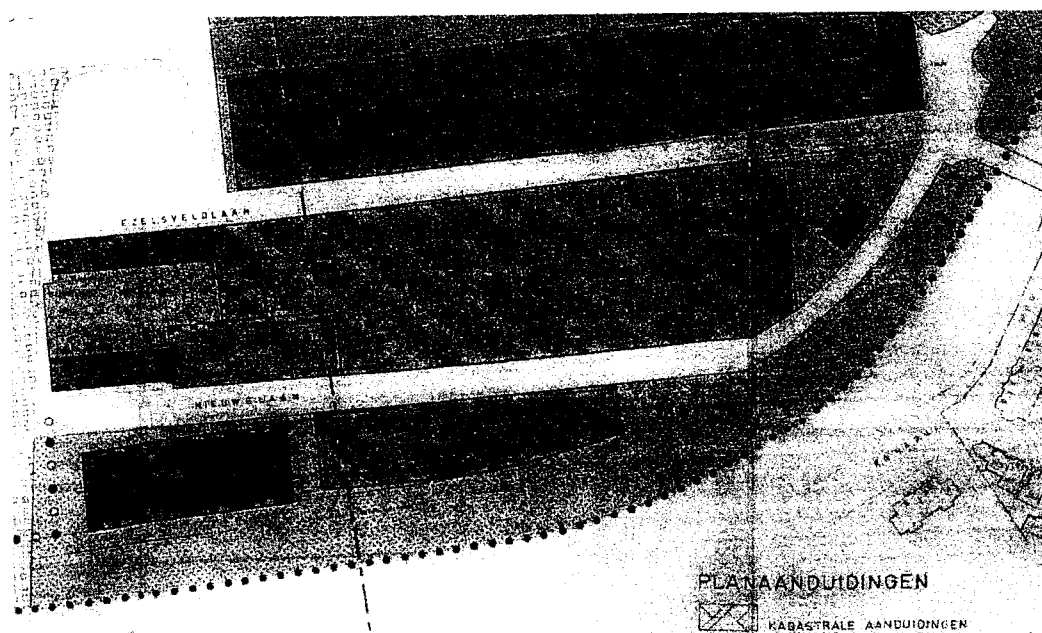
Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectiveerd te worden vastgesteld, dat wil zeggen dat dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van verzoeker. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologisch nadeel.

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.



Afbeelding 6: uittreksel plankaart bestemmingsplan "IIA in de Veste".

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.

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.

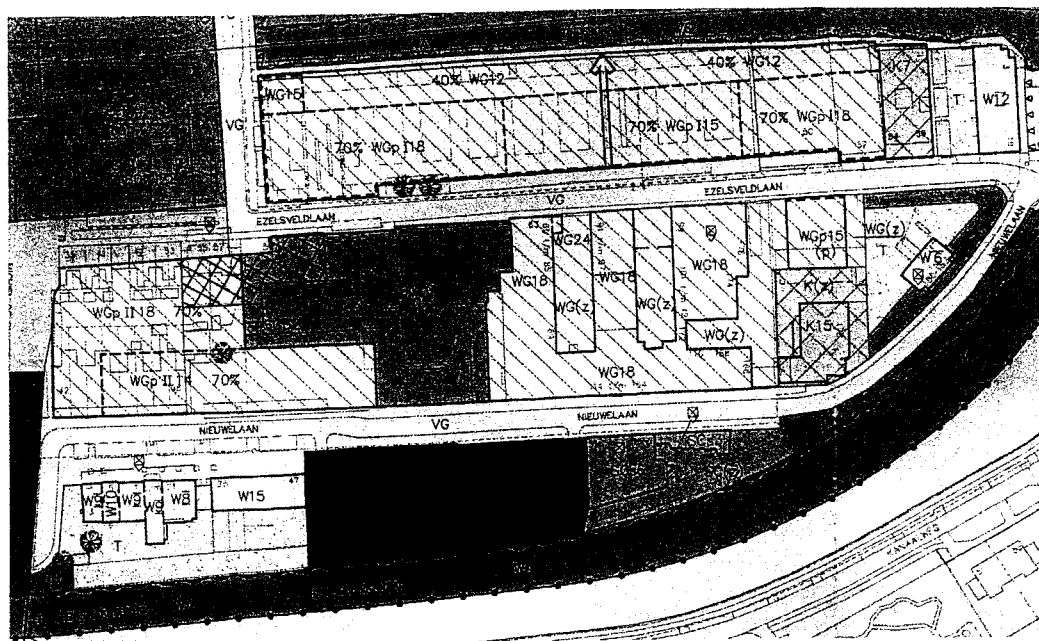
De gronden ten oosten van het appartementengebouw, waar nu het Arbeidsbureau is gevestigd, waren bestemd voor "Bedrijven en andere centrumbebouwing" met maximale bouwhoogte 18 m.

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 7: 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 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 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 12, op een kleinste afstand van circa 17 m ten noordoosten van de woning van verzoekers, bebouwing met in hoofdzaak een woonfunctie kan worden opgericht tot een hoogte van $15 + 1$ (vrijstelling) = 16 m. Vroeger was, binnen de bestemming "Bedrijven en andere centrumbebouwing", op deze plaats slechts bebouwing tot een hoogte van maximaal 5,5 m toegelaten.

Vanwege de in het nieuwe plan neergelegde bouwmogelijkheden op veld 12 moet er rekening mee worden gehouden dat het uitzicht, de privacy en de bezonningssituatie (ochtendzon) er in zoverre enigermate op achteruit gaan. Deze achteruitgang wordt naar

onze mening echter volledig gecompenseerd door de omstandigheid dat de bouw mogelijkheden op het aan veld 12 grenzende terrein van het Arbeidsbureau, een terrein dat recht tegenover de woning van verzoekers ligt en dus voor wat betreft de genoemde aspecten uitzicht, privacy en bezonning minstens zo belangrijk moet worden geacht, 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.

Ook 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.

Al met al zijn wij van mening dat verzoekers door de bepalingen van het bestemmingsplan "Zuidpoort" niet in een planologisch nadeliger positie zijn komen te verkeren.

12 Eindoordeel

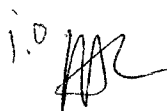
De planologische ontwikkeling heeft naar ons oordeel niet geleid tot schade die op basis van artikel 49 WRO voor vergoeding in aanmerking dient te komen. Wij adviseren de raad van de gemeente Delft derhalve het door de heer A.P. Frehe en mevrouw J.E. Veenman ingediende verzoek af te wijzen.

Capelle aan den IJssel, 22 juni 2006

Oranjewoud Legal



Ir. M.Th. Haak



Mr. drs. M.I. Jaarsma

Gemeente
Delft

aanvraag
formulier

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: EZELSVELDLAAN 107
postcode: 2611 RV
woonplaats: DELFT
correspondentieadres: idem
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?
- 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 aan bijlage

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
home page: 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.

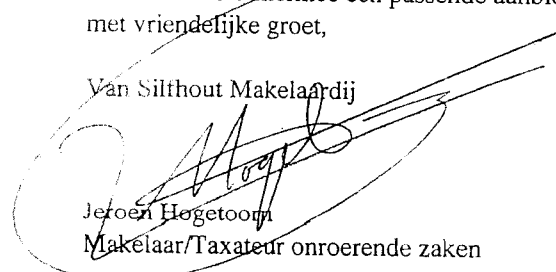
Courtage 1,5% (excl. BTW) over het verkoopbedrag. Indien de woning binnen één maand na aanmelding in het NVM-uitwisselingssysteem verkocht wordt geven wij 10% korting, binnen twee maanden 5% korting. Aanmelding in het NVM uitwisselings-systeem, brochures, plaatsing op internet, koopakte e.d. zijn hierbij 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 m², circa 35% groter dan de 130 m² 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 m². (inclusief berging en parkeerplaats). Gangbare redenatie is dat de m² 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



