

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: de witte
voorletters: E.C.
adres: Erkelveldlaan 75
postcode: 2011 RV
woonplaats: Delft
correspondentieadres:
postcode: 2011 Delft
woonplaats: Delft

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?

Bestemmingsplan veld g gewijzigd:
Bij hoop om appartement schied een maximale
bezontheite van 5,50 m. (10 april 1995).
Gewijzigd op 20 juni 2001 tot 14-10 m.
Uitricht gaat verloren: waarde vermindering
woning

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.

aard: waarde vermindering woning.
omvang: 10% van vrije verkoop waarde:
 $402 \times \frac{1}{10} \times 0.1 = \underline{\underline{\text{€ } 33.000,-}}$

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

nee

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

1^{ste} jan. 2001 → vaststelling (nieuw)
"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.

opbouw terrein, Licht Breierveldlaan 79
opbouw Museumgebouw

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?

10 april 1995

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

zie bijlage A.

Plaats:

Datum:

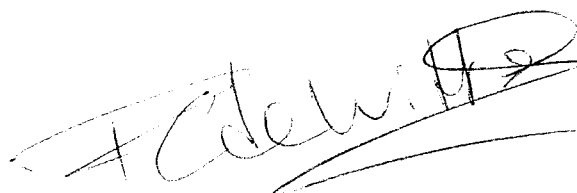
Naam:

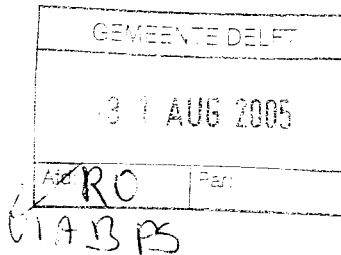
Handtekening

Delft

29 augustus 2005

F.C. de Witte





F.C. de Witte
Ezelsveldlaan 79
2611 RV Delft

tel: 015 2123016 (thuis)
tel: 015 2842175 (kantoor)

Gemeente Delft
Gemeenteraad
Postbus 78,
2600 ME Delft

Delft, 29 augustus 2005

Betreft: bijlage A bij aanvraag schadevergoeding ex artikel 49 WRO
Bestemmingsplan Zuidpoort – veld 9.

Geachte raad,

Ik verwierf het appartementsrecht van mijn huidige woning in complex "Museumhof" (adres als boven) bij het passeren van een notariële akte op 10 april 1995. Op dat moment gold voor het terrein voor het Museumhof (thans bekend als 'veld 9') het bestemmingsplan 'IIA In De Veste'. Daarin werd een maximale bouwhoogte van 5.50 m vermeld. De toenmalige 'voorbereidingsbesluiten' waren dermate globaal dat daaruit niet kon worden afgeleid dat aanzienlijke vergroting van de maximale bouwhoogte te verwachten was. Aangezien de woonvloer van mijn appartement op 13.50 m boven het maaiveld ligt leek een blijvend vrij uitzicht over de historische binnenstad van Delft verzekerd. Dit uitzicht draagt aanzienlijk bij tot het woongenot van dit appartement, en dus ook tot de waarde bij vrije verkoop.

Op 28 juni 2001 heeft de Gemeenteraad het 'Bestemmingsplan Zuidpoort' vastgesteld. Dit voorziet in een toegestane hoogte voor veld 9 van 14 tot 18 m. Mij is bekend dat deze hoogtes met 1 m overschreden mogen worden, zonder extra procedures. Het is duidelijk dat bij deze bouwhoogtes het uitzicht vanuit mijn appartement (vrijwel) volledig teniet wordt gedaan. Bovendien wordt mijn privacy aanzienlijk verminderd doordat er op korte afstand overburen komen.

Op grond van het bovenstaande meen ik dat de waarde van mijn appartement aanzienlijk is verminderd. Voor de absolute schade houd ik de volgende formule aan:

- De WOZ waarde is 80% van de waarde bij vrije verkoop. De WOZ waarde van mijn appartement is vastgesteld (01-01-2003) op EUR 263.600 zodat de waarde bij vrije verkoop EUR 329.500 bedraagt.
- Ik schat de waardevermindering op 10% van de waarde bij vrije verkoop, zijnde: ca. **EUR 33.000.**

In afwachting van uw antwoord en met vriendelijke groet,

F.C. de Witte



Ruimtelijke ordening

Barbarasteeg 2
2611 BM Delft
Bankrekening BNG 28.50.01.787,
t.n.v. gemeente Delft

Behandeld door

N.A. Grootveld
Telefoon 015-260 2112
Fax 015-213 6823
ngrootveld@delft.nl

Centrale nummers:

Telefoon 015 260 21 26
Fax 015 214 17 24
Internet www.gemeentedelft.info

Retouradres: Wijk- en Stadszaken, Postbus 340, 2600 AH Delft

Oranjewoud
t.a.v. Bouw & Vastgoed
t.n.v. A.J.R. Boelman
Postbus 10044
1301 AA Almere-Stad

Datum
24-11-2005
Oms. kenmerk
698639
Uw brief van
12-10-2005
Uw kenmerk
158763
Bijlage

Onderwerp
Informatie planschadeverzoeken Ezelsveldlaan en Kanaalweg 5a.

Geachte heer/mevrouw Boelman,

Hierbij stuur ik u de benodigde gegevens voor de behandeling van het planschadeverzoek ingediend door diverse bewoners van het appartementencomplex aan de Ezelsveldlaan en een bewoner van de Kanaalweg 5a. Zij stellen schade te lijden als gevolg van de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan Zuidpoort.

In uw offerte van 12 oktober 2005 zijn 6 planschadeaanvragen opgenomen. Inmiddels zijn er nog 5 vergelijkbare aanvragen ingediend. Bij deze verzoek ik u om ook voor die 5 verzoeken een offerte in te dienen. De verzoeken zijn bij de stukken gevoegd.

De bijgevoegde informatie bevat:

1. nader toegezonden aanvragen om planschade;
2. nadere informatie omtrent de locatie met luchtfoto's, foto's van de panden;
3. het voorbereidingsbesluit voor het Zuidpoort van 24 november 1994.

Ik maak u erop attent dat uw collega J.H.M. van Iersel de Planschadeverordening 2000, het bestemmingsplan Zuidpoort en het bestemmingsplan IIA in de Veste heeft ontvangen bij de behandeling van de aanvraag bij het Vesteplein 18/18a.

Voor verdere vragen kunt u contact opnemen met Nynke Grootveld op telefoonnummer 015-260 2112.

Hoogachtend,

M. van Arendonk
jurist vakteam Ruimtelijke Ordening

Advies

over het verzoek om schadevergoeding ex artikel 49 van de
Wet op de Ruimtelijke Ordening van F.C. de Witte te Delft

projectnr. 160858
revisie 02
22 juni 2006

Auteurs

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

Opdrachtgever

Gemeente Delft
Postbus 340
2600 AH Delft

Datum vrijgave

22 juni 2006

Beschrijving revisie

Definitief rapport

Goedkeuring

M.Th. Haak



Vrijgave

A.J.R. Boelman



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	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 F.C. de Witte, Ezelsveldlaan 79 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 F.C. de Witte en diens partner mevrouw E.A.M. Leijtens 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 F.C. de Witte 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.C.M. Dessens, Ezelsveldlaan 83 te Delft, verder aan te duiden als verzoeker. Het verzoekschrift, dat geacht wordt mede te zijn ingediend namens mevrouw E.A.M. Leijtens, 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 het zogenoemde veld 9 (gronden ten noordwesten en noorden 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, nummers 3485 A-28 (woning), 3485 A-11 (berging) en 3485 A-43 (parkeerplaats). Verzoeker en mevrouw E.A.M. Leijtens zijn bij inschrijving van een notariële akte op 13 november 1995 ieder voor de helft eigenaar geworden van dit object. De koopovereenkomst is aangegaan op 10 april 1995.

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

7 De locatie

Het object van verzoeker, Ezelsveldlaan 79 te Delft, betreft een woning op de derde en vierde 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 verzoeker, gelegen op de hoek aan de noordwestkant van het appartementengebouw, kent de volgende indeling. Derde verdieping (beginnend op circa 13,5 m boven maaiveld): hal, woonkamer/keuken. Vierde verdieping: twee slaapkamers, werkkamer, badkamer, dakterras. De woonkamer/keuken en het dakterras zijn zowel op het zuidwesten (zijgevel) als op het noordwesten (voorgevel) georiënteerd.



Afbeeldingen 2 t/m 4: uitzicht vanuit de woonkamer van de woning van verzoeker.



Afbeeldingen 5 en 6: uitzicht vanaf het dakterras van de woning van verzoeker.

8 Achtergrond van artikel 49 WRO

Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) luidde ten tijde van het indienen van het verzoekschrift als volgt.

Voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van:

- 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 vigore 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).

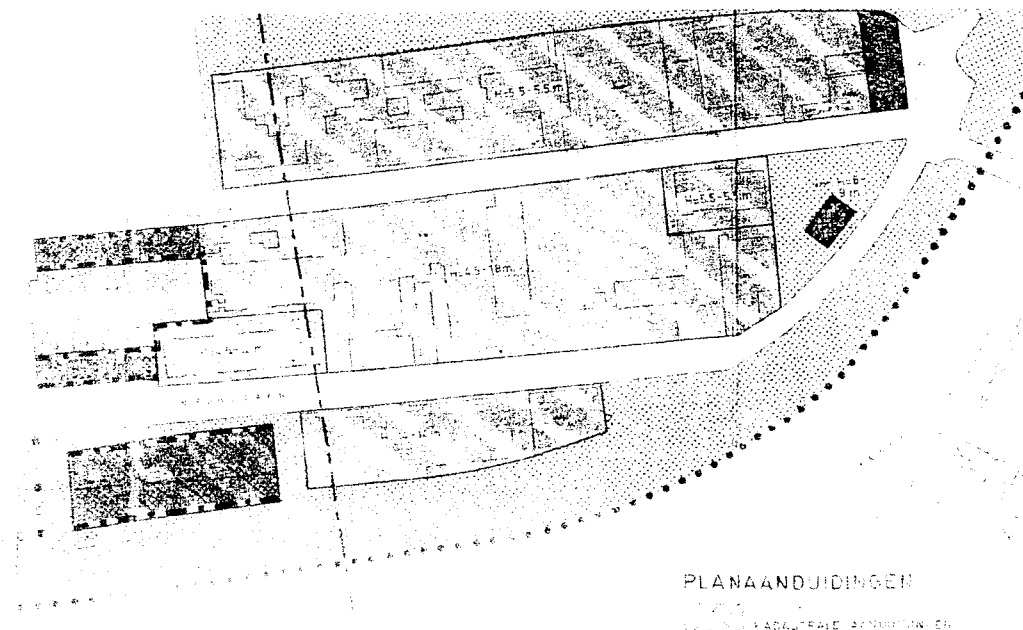
9 Het oude planologische regime

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.

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.



Afbeelding 7: uittreksel plankaart bestemmingsplan "IIA in de Veste".

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.

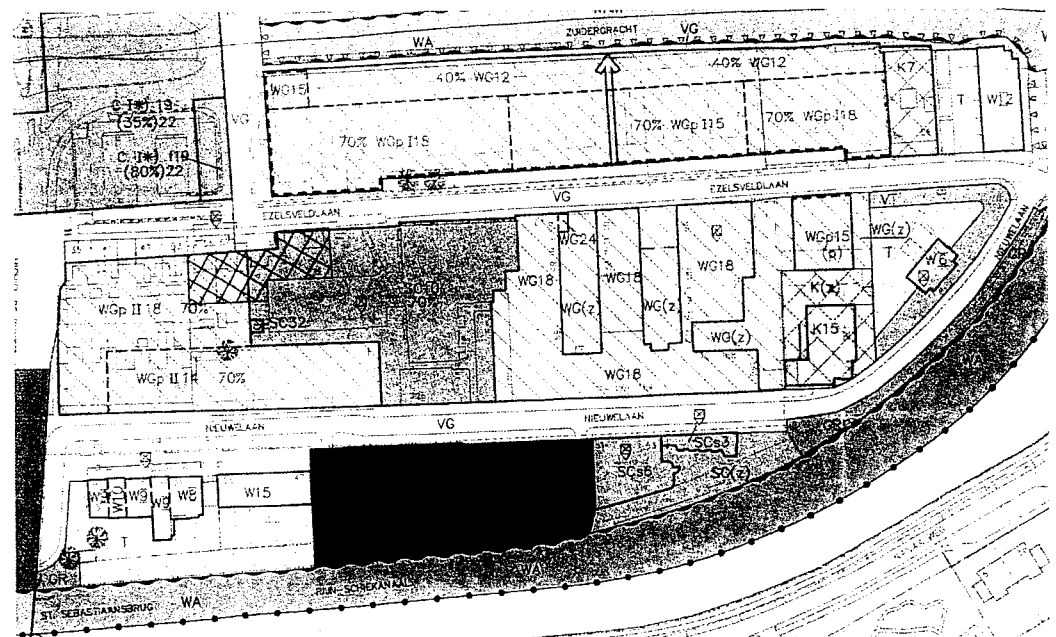
10 Het nieuwe planologische regime

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 rehtens onaantastbaar.

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.



Afbeelding 8: uittreksel plankaart bestemmingsplan "Zuidpoort".

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

De ten zuidwesten en ten westen van het Techniek Museum gelegen gronden die als veld 10 worden aangeduid zijn bestemd voor "Woongebied (WG)" met de subbestemming "WGp" en de nadere aanwijzing "II". De subbestemming "WGp" houdt in dat de gronden, behalve voor wonen, verblijfsgebied enz., tevens bestemd zijn voor "plintfuncties in de vorm van dienstverlening, sociaal-culturele doeleinden, kleinschalige kantoren, bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Lijst van Bedrijfstypen, uitsluitend in de eerste bouwlaag, gemeten vanaf peil". De nadere aanwijzing "II" staat voor enkele

specifieke bouwvoorschriften die in het kader van dit advies niet relevant zijn.

Vermeldenswaard is wel dat voor het aan de Nieuwelaan gesitueerde zuidoostelijke deel van veld 10 een maximale bouwhoogte van 14 m geldt. Voor het resterende deel van veld 10 is de maximale bouwhoogte op 18 m gesteld. Voor het gehele bestemmingsvlak geldt een maximum bebouwingspercentage van 70 %.

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

Ook het noordoostelijk van Museumhof gesitueerde perceel (veld 12) heeft de bestemming "Woongebied (WG)" met de subbestemming "WGp" gekregen, nu met de nadere aanwijzing "(p)". De nadere aanwijzing "(p)" betekent dat het aantal op dit perceel te realiseren autoparkeerplaatsen minimaal 30 en maximaal 35 dient te bedragen. Het overgrote deel van het perceel is als bebouwingsvlak aangeduid, met als maximale bouwhoogte 15 m. Buiten het bebouwingsvlak zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. De maximaal toelaatbare hoogte daarvan is, gelet op het bepaalde in het zesde lid van artikel 30, afhankelijk van het soort bouwwerk dat wordt opgericht. In het geval van erf- en terreinafscheidingen bedraagt de maximale hoogte bijvoorbeeld 1 m (tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg) of 2 m (elders), voor antennes ten behoeve van telecommunicatie, niet zijnde schotelantennes, is het maximum 15 m.

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

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

Niet onvermeld mag blijven, dat in artikel 25 van de planvoorschriften een algemene vrijstellingsbevoegdheid is opgenomen op grond waarvan met ten hoogste 10 % kan worden afgeweken van alle hiervoor genoemde maten (waaronder percentages en getallen), met dien verstande dat de hoogtematen met maximaal 1 m mogen worden verhoogd.

11 Planologische vergelijking

In het navolgende zullen wij nagaan in hoeverre de planologische verandering het object van verzoeker in een planologisch nadeliger positie heeft gebracht. De planologische verandering wordt, zowel wat betreft de bouw- als wat betreft de gebruiksmogelijkheden, beoordeeld in het licht van de verschillende aspecten die in casu een rol kunnen spelen. Daarbij wordt tevens 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 14 m recht tegenover de voorzijde van de woning van verzoeker, bebouwing met in hoofdzaak een woonfunctie kan worden opgericht tot een hoogte van $15 + 1$ (vrijstelling) = 16 m (in noordelijke en noordoostelijke richting) c.q. tot een hoogte van $18 + 1 = 19$ m (in noordwestelijke richting). Vroeger kon, binnen de toenmalige bestemming "Bedrijven en andere centrumbebouwing", bebouwing tot een hoogte van 5,5 m worden opgericht op een kleinste afstand van circa 10 m.

Vanwege de in het nieuwe plan neergelegde bouw mogelijkheden op veld 9 moet er rekening mee worden gehouden dat het rante uitzicht vanuit de woonkamer van de woning van verzoeker op de historische binnenstad van Delft, een uitzicht dat onder vigeur van het oude bestemmingsplan nauwelijks had kunnen worden ingeperkt, geheel verloren zal gaan en plaats zal maken voor een uitzicht op een nabijgelegen bebouwingsfront. Vanaf het dakterras van de woning van verzoeker zal nog over de bebouwing op veld 9 kunnen worden heengekeken, maar ook daar zal sprake zijn van een flinke aantasting van het uitzicht. Aangezien de mogelijke bebouwing op veld 9, gelet op de woonfunctie, bovendien met de nodige inkijk in de woning van verzoeker gepaard zal kunnen gaan, terwijl in de vroegere planologische situatie inkijk onmogelijk was, moet tevens rekening worden gehouden met een aanzienlijke beperking van de privacy. De consequenties voor de aspecten uitzicht en privacy tezamen brengen ons tot het oordeel, dat zich in zoverre een zeer forse planologische verslechtering heeft voorgedaan.

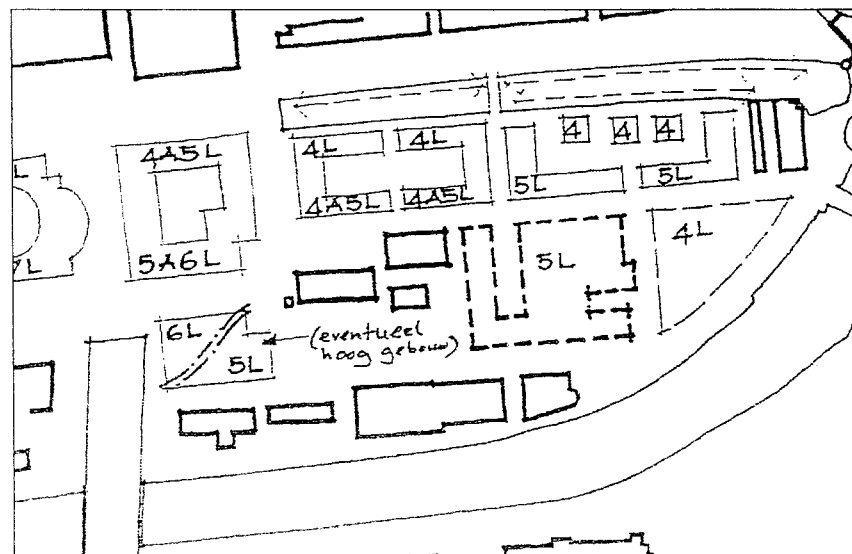
Voor het overige is het bestemmingsplan "Zuidpoort" naar ons oordeel niet als een voor verzoeker nadelige ontwikkeling aan te merken. Daarbij hebben we tevens gekeken naar de ruimtelijke inpassing, de gevolgen voor de monumentale uitstraling en (als resultante hiervan) de situering van het appartementengebouw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

12 Vergoedbaarheid

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

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 lokale 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 Delftse 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 (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 veld 9 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 verzoeker op het moment dat hij overging tot de aankoop van de onroerende zaak in kwestie (10 april 1995) rekening had kunnen en moeten houden met bouwhoogten zoals die later door middel van het bestemmingsplan "Zuidpoort" mogelijk zijn gemaakt. De planologische verslechtering was derhalve voor hem te voorzien.

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

13 Eindoordeel

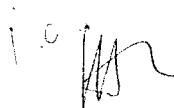
De planologische ontwikkeling heeft naar ons oordeel niet geleid tot schade die op basis van artikel 49 WRO voor vergoeding in aanmerking komt. Wij adviseren de raad van de gemeente Delft derhalve het door de heer F.C. de Witte ingediende verzoek af te wijzen.

Capelle aan den IJssel, 22 juni 2006

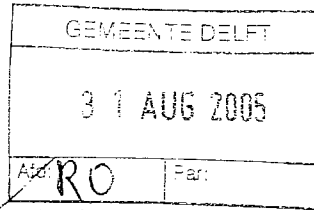
Oranjewoud Legal



Ir. M.Th. Haak



Mr. drs. M.I. Jaarsma



F.C. de Witte
Ezelsveldlaan 79
2611 RV Delft

tel: 015 2123016 (thuis)
tel: 015 2842175 (kantoor)

Gemeente Delft
Gemeenteraad
Postbus 78,
2600 ME Delft

Delft, 29 augustus 2005

Betreft: bijlage A bij aanvraag schadevergoeding ex artikel 49 WRO
Bestemmingsplan Zuidpoort – veld 9.

Geachte raad,

Ik verwierf het appartementsrecht van mijn huidige woning in complex "Museumhof" (adres als boven) bij het passeren van een notariële akte op 10 april 1995. Op dat moment gold voor het terrein voor het Museumhof (thans bekend als 'veld 9') het bestemmingsplan 'IIA In De Veste'. Daarin werd een maximale bouwhoogte van 5.50 m vermeld. De toenmalige 'voorbereidingsbesluiten' waren dermate globaal dat daaruit niet kon worden afgeleid dat aanzienlijke vergroting van de maximale bouwhoogte te verwachten was. Aangezien de woonvloer van mijn appartement op 13.50 m boven het maaiveld ligt leek een blijvend vrij uitzicht over de historische binnenstad van Delft verzekerd. Dit uitzicht draagt aanzienlijk bij tot het woongenot van dit appartement, en dus ook tot de waarde bij vrije verkoop.

Op 28 juni 2001 heeft de Gemeenteraad het 'Bestemmingsplan Zuidpoort' vastgesteld. Dit voorziet in een toegestane hoogte voor veld 9 van 14 tot 18 m. Mij is bekend dat deze hoogtes met 1 m overschreden mogen worden, zonder extra procedures. Het is duidelijk dat bij deze bouwhoogtes het uitzicht vanuit mijn appartement (vrijwel) volledig teniet wordt gedaan. Bovendien wordt mijn privacy aanzienlijk verminderd doordat er op korte afstand overburen komen.

Op grond van het bovenstaande meen ik dat de waarde van mijn appartement aanzienlijk is verminderd. Voor de absolute schade houd ik de volgende formule aan:

- De WOZ waarde is 80% van de waarde bij vrije verkoop. De WOZ waarde van mijn appartement is vastgesteld (01-01-2003) op EUR 263.600 zodat de waarde bij vrije verkoop EUR 329.500 bedraagt.
- Ik schat de waardevermindering op 10% van de waarde bij vrije verkoop, zijnde: ca. **EUR 33.000.**

In afwachting van uw antwoord en met vriendelijke groet,

F.C. de Witte

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: de Witte
voorletters: F.C.
adres: Ezelveldlaan 75
postcode: 2611 RV
woonplaats: Delft
correspondentieadres: ?
postcode: 2 als boven
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?

Bestemmingsplan veld g gewijzigd:
Bij koop van appartement gold een maximale
bezoningshoogte van 8,50 m. (10 april 1995).
Gewijzigd op 20 juni 2001 tot: 14-15 m.
Uitricht gaat verloren: waarde vermindering
woning

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.

aard: waardevermindering woning.
omvang: 10% van vrije verkoop waarde:
$$102 \times \frac{1}{10} \times 0.1 = \underline{\underline{\text{€ } 33.000,-}}$$

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

De schade is niet
inkomensschade
niet

nee!

6. Vanaf welke datum is o.g. wordt de schade geleden?

Vanaf 10-08-2001

10-08-2001 → vaststelling (nieuw)
"vaststellingsplan Zuidpoort"

7. Mit u hieronder een beschrijving geven van de gronden met eventuele opstal(en) waarvan u zakelijk gerechtigde bent of waarop u een voor beoordeling van de aanvraag van belang zijnd persoonlijk recht heeft.

De gronden en opstal
zijn niet in bezit
van de claimant

aan de kant van Erkelveldlaan 79
complex Museumhof

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 opstal(en) heeft verkregen?

De gronden en opstal
zijn niet in bezit
van de claimant

10-08-2001

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

De schade is niet
inkomensschade
niet

zie bijlage A.

Plaats
Datum
Naam
Handtekening

Delft
10 augustus 2005
F.C. de Witte

Plaats
Datum
Naam
Handtekening

F.C. de Witte