

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: DESSENS
voorletters: F. C. M.
adres: EZELSVELDLAAN 83
postcode: 2611 RV
woonplaats: DELFT
correspondentieadres:
postcode: idem
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?
- OP HET MOMENT VAN KOOP WAS HET BESTEMMINGSPLAN "II A IN DE VESTE" VAN KRACHT. VOOR ONZE WONING BETEKENDE DIT EEN VRIJ Uitzicht OP DE HISTORISCHE BINNENSTAD. NU HIELAAS MET DE PLANNEN VOOR DE VELDEN 9 & 10 NIET MEER MOGELIJK.

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.

10% VAN DE WOZ BESCHIKKING à € 295.840,-

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

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

28 JUNI 2001, HET MOMENT WAAROP DE
GEMEENTERAAD HET "BESTEMMINGSPLAN ZUIDPOORT"
HEEFT VASTGESTELD

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.

EZELVELDLAAN 83
2611 RV DELFT

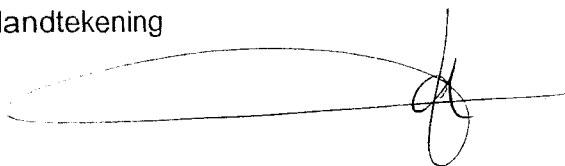
8. Wat is de datum waarop u een zakelijk recht of een voor de beoordeling van de aanvraag van belang zijnd persoonlijk recht op de gronden met eventuele opstallen heeft verkregen?

29 MAART 1996

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

DE DOORBEREIDINGSBESLUITEN NA HET FINGERENDE BESTEMMINGSPLAN
"IIA IN DE VESTE", GAVEN GEEN INDIKATIE WAT HET ULTEINDELIJKE
BESTEMMINGSPLAN ZUIDPOORT VOOR RUILTE GAF BETREFFENDE
DE BOUWHOOGTEN.

Plaats: DELFT
Datum: 30 AUGUSTUS 2005
Naam: F.C.M. DESSENS
Handtekening



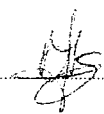
Ontvangstbevestiging Publieksbalie

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: M. DESSENS 

Namens de gemeente Delft

Naam medewerker: K. M. J. Jansenbroek
Paraaf medewerker: J. M. M. M.
Dagstempel: 31-08-2005

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



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

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

Oranjewoud
L.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 de heer F.C.M. Dessens 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	Beschrijving revisie	Goedkeuring	Vrijgave
22 juni 2006	Definitief rapport	M.Th. Haak 	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	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 F.C.M. Dessens, Ezelsveldlaan 83 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.M. Dessens 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.M. Dessens 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 F.C.M. Dessens, Ezelsveldlaan 83 te Delft, verder aan te duiden als verzoeker. Het verzoekschrift, dat geacht wordt mede te zijn ingediend namens verzoekers echtgenote mevrouw M.L. Massar, 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 bouw mogelijkheden ten aanzien van de zogenoemde velden 10 (gronden ten zuidwesten en westen van de woning) en 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 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-26 (woning), 3485 A-13 (berging) en 3485 A-37 (parkeerplaats). Verzoeker en mevrouw M.L. Massar 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. Verzoeker stond destijds in een rechtsbetrekking tot voornoemde onroerende zaak, zodat hij in zijn verzoek kan worden ontvangen.

7 De locatie

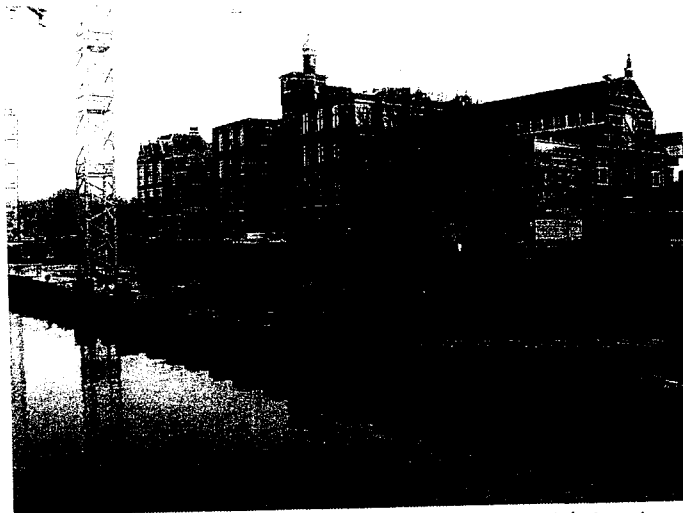
Het object van verzoeker, Ezelsveldlaan 83 te Delft, betreft een woning op de derde en vierde verdieping van het appartementengebouw Museumhof, met bijbehorende berging en parkeerplaats.

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.

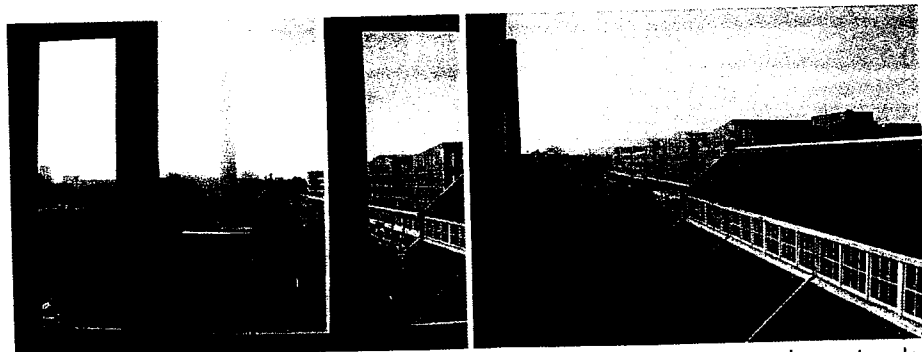


Afbeelding 1: het appartementengebouw Museumhof, vanuit het westen gezien. Rechts op de foto één van de hallen van het Techniek Museum; op de voorgrond het zogenoemde veld 9.

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.

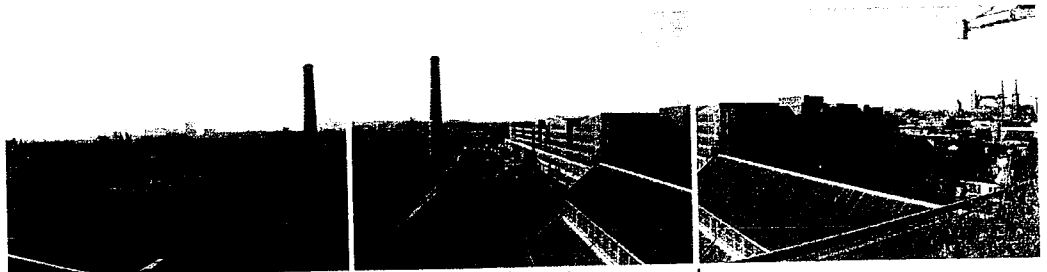
Oostelijk van het appartementengebouw bevindt zich een kantoorgebouw met vier bouwlagen, grotendeels omgeven door een parkeerterrein. In het kantoorgebouw is het Arbeidsbureau gevestigd.

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.



Afbeeldingen 2 en 3: uitzicht vanuit de woonkamer/keuken van de woning van verzoeker, met op de voorgrond gebouwen van het Techniek Museum.

De woning van verzoeker, gelegen aan de westkant van het appartementengebouw, kent de volgende indeling. Derde verdieping: hal, woonkamer/keuken, slaapkamer. Vierde verdieping: twee slaapkamers, badkamer, dakterras. De woonkamer/keuken en het dakterras zijn op het zuidwesten georiënteerd.



Afbeeldingen 4 t/m 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 vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de planologische mutatie rechtskracht heeft verkregen.

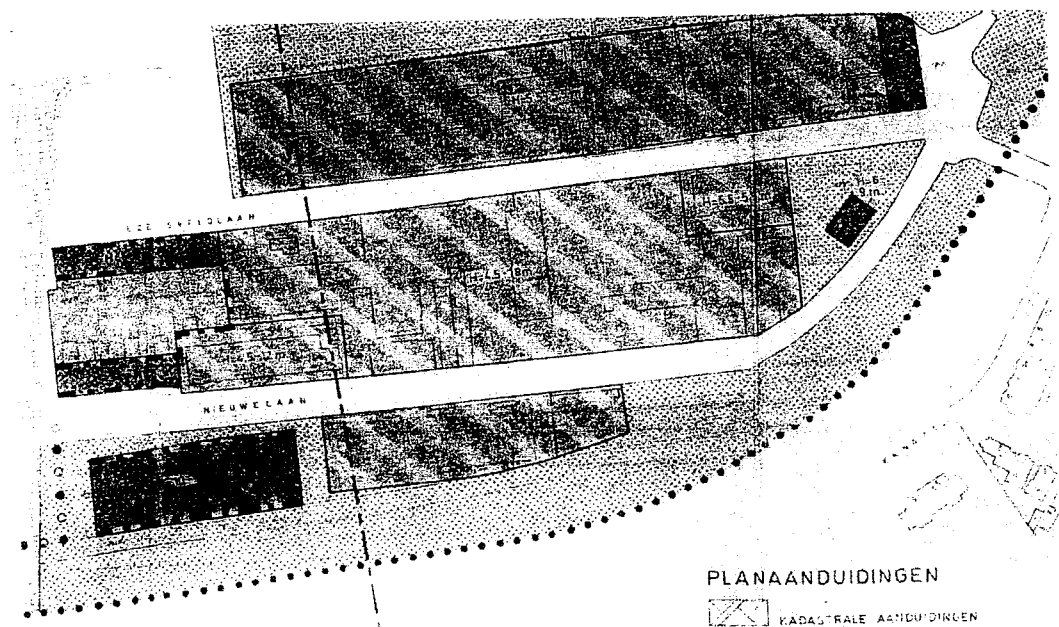
Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectiveerd te worden vastgesteld, dat wil zeggen dat dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van verzoeker. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologisch nadeel.

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.



Afbeelding 7: 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.

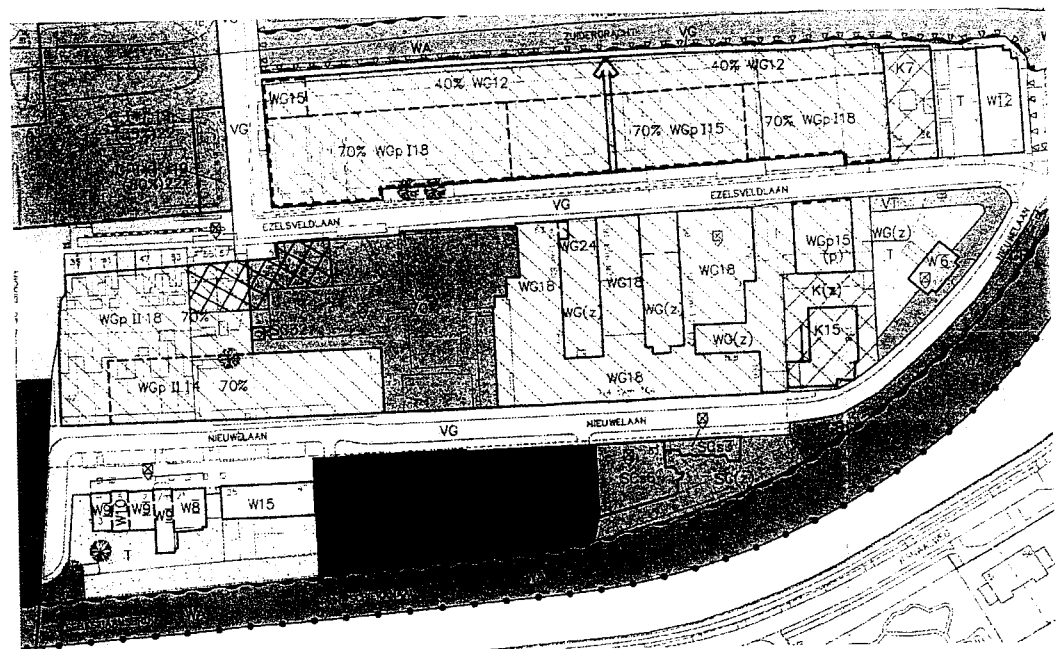
Ten zuidoosten en zuiden van het appartementengebouw kwamen in de directe omgeving de bestemmingen "Straat" (ter plaatse van de Nieuwelaan), "Bedrijven en andere centrumbebouwing" (roeivereniging) en "Groen of water" (Rijn-Schiekanaal) voor.

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 onaanastbaar.

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 een kleinste afstand van circa 45 m ten zuidwesten van de woning van verzoeker, ter plaatse van het zuidoostelijke deel van veld 10, bebouwing met in hoofdzaak een woonfunctie kan worden opgericht tot een hoogte van $14 + 1$ (vrijstelling) = 15 m. Vroeger kon op deze plaats, binnen de toenmalige bestemming "Bedrijven en andere centrumbebouwing", bebouwing tot een hoogte van 12 m worden opgericht. Het resterende deel van veld 10, gelegen op een kleinste afstand van circa 80 m van de woning van verzoeker, kan thans ten behoeve van (hoofdzakelijk) wonen worden bebouwd tot een hoogte van $18 + 1 = 19$ m. Voorheen was hier alleen aan de randen (langs de Ezelsveldaan respectievelijk de Nieuwelaan) woonbebouwing tot maximaal 9 c.q. 13 m toegestaan. Op veld 9, gelegen op een kleinste afstand van ongeveer 35 m van de woning, kan nu tot een hoogte van 16 dan wel 19 m worden gebouwd, terwijl het oude plan bebouwing op een afstand van ongeveer 31 m mogelijk maakte tot een hoogte van 5,5 m.

Niet kan worden ontkend dat de hiervoor omschreven gewijzigde mogelijkheden ten aanzien van de gronden die als de velden 10 en 9 zijn aangeduid in zekere mate kunnen leiden (en, voor wat betreft de realisering van de school met bovenwoningen aan de Nieuwelaan, ook al hebben geleid) tot een verandering van het uitzicht vanuit de woning van verzoeker en tot een andere situatie wat betreft privacy. Van een achteruitgang is volgens ons echter geen sprake, althans niet in die mate dat een redelijk denkend en handelend koopgegadigde daarmee rekening zal houden bij het bepalen van de prijs die hij voor de woning wenst te betalen. Daarbij nemen wij onder meer in aanmerking dat, wederom vanuit de woning van verzoeker beschouwd, de (mogelijke) bebouwing op veld 10 voor een belangrijk deel aan het oog wordt onttrokken door de veel dichterbij gelegen bebouwing van het Techniek Museum. De verstorende invloed van de (mogelijke) bebouwing op veld 9 is, door de zijdelingse ligging ten opzichte van de woning, sowieso vrij gering.

Ook 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.

Overigens zou de planologische vergelijking met een strikte benadering overeenkomstig het beginsel "maximale invulling" zelfs leiden tot de conclusie dat verzoeker in een voordeliger positie is gebracht. Dan zou namelijk als uitgangspunt gelden dat direct ten westen van de woning van verzoeker, daar waar nu het Techniek Museum staat, de realisering van een gebouw tot de mogelijkheden behoorde met over de volle breedte een hoogte van 18 m. De in het nieuwe plan gelegde bestemming met een maximale bouwhoogte van $10 + 1 = 11$ m is in vergelijking hiermee zeer gunstig. Wij hebben afgezien van deze strikte benadering, omdat, gezien de feitelijke situatie en gelet op de (ten tijde van de peildatum op handen zijnde) status van het Techniek Museum als rijksmonument, volgens ons met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten dat de bouw mogelijkheden van het oude plan ooit zouden zijn benut (zie in dit verband bijvoorbeeld ABRS 10 maart 2004, no. 200301636/1, Zaanstad, ABkort 2004, 248).

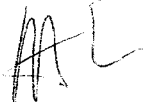
Al met al zijn wij van mening dat verzoeker door de bepalingen van het bestemmingsplan "Zuidpoort" niet in een planologisch nadeliger positie is komen te verkeren.

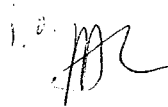
12 Eindoordeel

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

naam aanvrager: DESSENS
voorletters: F. C. M.
adres: EZELVELDLAAN 83
postcode: 2611 RV
woonplaats: DELFT
correspondentieadres:
postcode: idem
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?
- OP HET MOMENT VAN KOOP WAS HET BESTEMMINGSPLAN "II A IN DE VESTE" VAN KRACHT. VOOR ONZE WONING BETEKENDE DIT EEN VRIJ UITZICHT OP DE HISTORISCHE BIJNENSTAD. NU HIELAAS MET DE PLANNEN VOOR DE VELDEN 9 & 10 NIET MEER MOGELIJK.

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.

10% VAN DE WOZ BESCHIKKING à € 295.840,-

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

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

28 JUNI 2001, HET MOMENT WAAROP DE
GEMEENTERAAD HET "BESTEMMINGSPLAN ZUIDPOORT"
HEEFT VASTGESTELD.

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.

EZELVELDCAAN 83
2611 RV DELFT

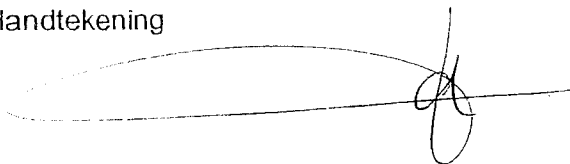
8. Wat is de datum waarop u een zakelijk recht of een voor de beoordeling van de aanvraag van belang zijnd persoonlijk recht op de gronden met eventuele opstallen heeft verkregen?

29 MAART 1996

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

DE VOORBEREIDINGSBESLUITEN NA HET FINGERENDE BESTEMMINGSPLAN
"IIA IN DE VESTE", GAVEN GEEN INDIKATIE WAT HET UITEINDELIJKE
'BESTEMMINGSPLAN ZUIDPOORT' VOOR RUIMTE GAF BETREFFENDE
DE BOUWTOEGTEN.

Plaats. DELFT
Datum 30 AUGUSTUS 2005
Naam F.C.M. DESSENS
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:

M. DESSEUS



Namens de gemeente Delft

Naam medewerker:

K. M. J. Jansen

Paraaf medewerker:

J. M. J. Jansen

Dagstempel:

31-08-2005

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