

Gemeente
Delft

aanvraag
formulier

518666

**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: Kouwe & van Daalen
voorletters: EM C
adres: Ezelveldlaan 99
postcode: 2611 RV
woonplaats: Delft
correspondentieadres: /
postcode: /
woonplaats: /

naam gemachtigde: /
voorletters: /
adres: /
postcode: /
woonplaats: /

2. Grond waarop de aanvraag wordt gedaan:
- ☒ Artikel 49, onder a WRO (de bepalingen van een bestemmingsplan)
 - ☐ Artikel 49, onder b WRO (vrijstelling als bedoeld in de artikelen 17 en 19 WRO)
 - ☐ Artikel 49, onder c WRO (vrijstelling ingevolge artikel 40 of van een vergunning of andere beschikking ingevolge artikel 41 WRO)
 - ☐ Artikel 29, onder d WRO (aanhouding van een beslissing omtrent verlening van een bouw- of een aanlegvergunning ingevolge artikel 50, lid 1 Woningwet, respectievelijk artikel 46, lid 2 WRO)
 - ☐ Artikel 49, onder e WRO (aanwijzingen als bedoeld in artikel 37, tweede of vijfde lid WRO)
 - ☐ Artikel 49, onder f WRO (een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 66, tweede lid WRO)

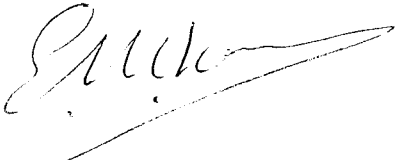
3. Om welke reden vindt u dat het bepaalde van artikel 49 WRO van toepassing is?

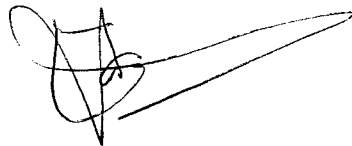
zie bijlage

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.

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

Plaats:
Datum:
Naam:
Handtekening

Delft
30 augustus 2005
E.M. Kouwe


E van Daalen


2 bijlagen

E.M. Kouwe
C. van Daalen
Ezelsveldlaan 99
2611 RV Delft

30 augustus 2005

Bijlage bij Aanvraagformulier schadevergoeding
Ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

L.S..

Ad 3. Het gebied waarop Dok van Delft wordt gebouwd had volgens het oude bestemmingsplan "2A In de Veste" een bedrijfsbestemming met een maximale hoogte van 5.5 m. In 1995 hebben wij de huidige woning gekocht. Dit gebied (veld 9) ligt direct tegenover onze woning. In het nieuwe bestemmingsplan "Zuidpoort" is de maximale bouwhoogte 15 tot 18 m geworden. Rekening houdend met 1 m vrijstelling is dit 16 tot 19 m. Het is nu woongebied.

Voor ons betekent dit beduidend minder lichtinval en inkijk van de nieuwe bewoners tegenover ons en de kerktoren van de Nieuwe Kerk verdwijnt uit het zicht.

De woning staat momenteel te koop en potentiële kopers hebben deze redenen aangevoerd om van de koop af te zien.

Volgens de afdeling voorlichting van de gemeente Delft zijn er sinds 1990 jaarlijks voorbereidingsbesluiten genomen waardoor wij hadden kunnen weten dat er een nieuw bestemmingsplan zou komen. Gezien alle bestaande bebouwing in de stad was het evenwel niet te voorzien dat er een dergelijk gigantisch en massief gebouw op korte afstand van onze woning neergezet zou worden. Wij hebben steeds onze zienswijze kenbaar gemaakt bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. Echter, wij voelen ons op zeer veel punten tekort gedaan.

Ad 4. De woning is in december 2004 getaxeerd door makelaardij Van Silfhout op 575.000 euro met als inzet 599.000 euro. We hebben er toen voor gekozen voor een snelle verkoop in verband met de bouw aan de overzijde en hebben hem te koop gezet voor 585.000 euro. Zie bijgevoegde kopie. Momenteel is de woning helaas nog steeds niet verkocht ondanks een verlaging van de vraagprijs tot 549.000 euro eind juni. Dit verbaast ons zeker gezien het enorme aantal bezichtigingen van rond de 25 tot nu toe. Helaas blijkt de nieuwbouw voor de meeste mensen dé aanleiding te zijn om van koop af te zien.

De makelaar noemt de huidige vraagprijs van 549.000 euro een 'koopje'. Wij vrezen evenwel nogmaals tot verlaging van de vraagprijs over te moeten gaan om iemand over de streep te kunnen trekken zodat we zullen uitkomen op een bedrag van 500.000 euro. U begrijpt dat deze informatie zeer vertrouwelijk behandeld dient te worden in verband met toekomstige onderhandelingen.

De te verwachten schade komt hiermee op 75.000 euro.

Ad 6. Vanaf het eerste kwartaal 2005 wordt de schade geleden.

Ad 7. Wij bezitten het appartementsrecht Ezelsveldlaan nr 99. Dit appartement ligt op de begane grond, direct aan de Ezelsveldlaan. Het heeft grote raampartijen aan die zijde waardoor van de overzijde veel inkijk te verwachten is. Het toepassen van inkijkwerende middelen als vitrage is nauwelijks een reële optie te noemen.

Ad 8. Op 13 november 1995 is de woning gekocht.



Alex Blommaert

Van Silfhout & Hogetoorn Makel

Directie:

J.G. van Silfhout

J. Hogetoorn

De heer E.M. Kouwe en
Mevrouw C. van Daalen
Ezelsveldlaan 99
2611 RV DELFT

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

Delft, 23 december 2004
Referentie: JH
Betreft: waarde Ezelsveldlaan 99

ABN-AMRO 48.56.40.600

Geachte heer Kouwe en mevrouw Van Daalen,

Naar aanleiding van ons gesprek van woensdag 15 december jl. en uw verzoek tot waardebeoordeling van uw appartement met parkeerplaats kunnen wij u als volgt berichten.

Zoals telefonisch met u besproken verwachten wij in de huidige markt de verkoop te kunnen realiseren voor een bedrag van circa € 575.000,-- kosten koper. Wij adviseren u de vraagprijs in te zetten op € 599.000,-- k.k.

Op uw verzoek gaan wij nu niet verder in op onze dienstverlening en de wijze van verkoop.

Indien u daar in de toekomst behoefte aan heeft komen wij graag nog een keer bij u thuis om dit te bespreken.

In afwachting van uw berichten en met vriendelijke groet,

Van Silfhout Makelaardij

Jeroen Hogetoorn
makelaar Lid NVM – directeur

Bijlagen: geen



 onbekend

- ☐ 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

Reclamaties: 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 de heer E.M. Kouwe en
mevrouw C. van Daalen te Delft

projectnr. 158763
revisie 02
22 juni 2006

Auteurs

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

Opdrachtgever

Gemeente Delft
Postbus 340
2600 AH Delft

Datum vrijgave

22 juni 2006

Beschrijving revisie

Definitief rapport

Goedkeuring

M.Th. Haak

Vrijgave

A.J.R. Boelman

Inhoudsopgave

1	Opdracht	3
2	Deskundigen	3
3	Overleg	3
4	Opname ter plaatse	3
5	Het planschadevergoedingsverzoek	3
6	Ontvankelijkheid	4
7	De locatie	4
8	Achtergrond van artikel 49 WRO	6
9	Het oude planologische regime	7
10	Het nieuwe planologische regime	8
11	Planologische vergelijking	10
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 E.M. Kouwe en mevrouw C. van Daalen, Ezelsveldlaan 99 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 E.M. Kouwe en mevrouw C. van Daalen in de gelegenheid gesteld hun standpunt nader toe te lichten en aanvullende informatie te verschaffen.

De heer E.M. Kouwe en mevrouw C. van Daalen, thans woonachtig te Voorburg op het adres Arentsburghlaan 1a, hebben zich laten vertegenwoordigen door de heer F. van Daalen.

4 Opname ter plaatse

Op 24 januari 2006 hebben deskundigen de onroerende zaak van de heer E.M. Kouwe en mevrouw C. van Daalen 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 E.M. Kouwe en mevrouw C. van Daalen, Ezelsveldlaan 99 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 (inmiddels verkochte) 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 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-78 en A-80 (woning) en 3485 A-46 (parkeerplaats). Verzoekers zijn bij inschrijving van een notariële akte op 14 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 99 te Delft, betreft een woning op de begane grond en eerste verdieping van het appartementengebouw Museumhof, met bijbehorende parkeerplaats.

Tezamen met een drietal aan de zuidwestkant aangrenzende hallen waarin nu het Techniek Museum is gehuisvest vormde het appartementengebouw Museumhof van oorsprong (het geheel dateert uit 1911, en is in maart 2003 op de rijksmonumentenlijst geplaatst) een onderwijscomplex behorend bij de Technische Hogeschool. Het appartementengebouw

(met in totaal 63 woningen) is na ingrijpende verbouwingen in 1995/1996 als zodanig in gebruik genomen.

Ten zuidwesten van het appartementengebouw staat, zoals gezegd, het Techniek Museum. Verder naar het zuidwesten en westen liggen gronden die in het bestemmingsplan "Zuidpoort" als veld 10 zijn aangeduid. Op een deel van veld 10, aan de Nieuwelaan, is onlangs een school met bovenwoningen gerealiseerd (drie bouwlagen).

Ten noordwesten en noorden van het appartementengebouw ligt de Ezelsveldlaan. Het terrein aan de overzijde van deze weg, in het bestemmingsplan "Zuidpoort" aangeduid als veld 9, was tot voor kort hoofdzakelijk als parkeerterrein ingericht. Thans wordt er gebouwd.



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

In het noordoosten ligt, direct grenzend aan een bij het appartementengebouw behorende strook grond die als erf dienst doet, een perceel dat tot voor kort een parkachtige inrichting had. Ook hier, op het zogenoemde veld 12, wordt thans gebouwd.

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

Ten zuidoosten en zuiden van het appartementengebouw ligt de Nieuwelaan, met aan de overzijde daarvan bebouwing van onder meer een roeivereniging. Even verder naar het zuiden ligt het Rijn-Schiekanaal.

De woning van verzoekers, gelegen op een hoek aan de noordkant van het appartementengebouw, kent de volgende indeling. Begane grond: hal, woonkamer met entresol, slaapkamer, werkkamer, keuken, berging, tuin en binnentuin. Eerste verdieping: twee slaapkamers, badkamer. De woonkamer is zowel op het zuidwesten (zijgevel) als op het noordwesten (voorgevel) georiënteerd.



Afbeeldingen 2 t/m 4: uitzicht vanuit de woonkamer 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 bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook heeft vertaald in schade. Daarvoor zal het betreffende object dienen te worden gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de planologische mutatie rechtskracht heeft verkregen.

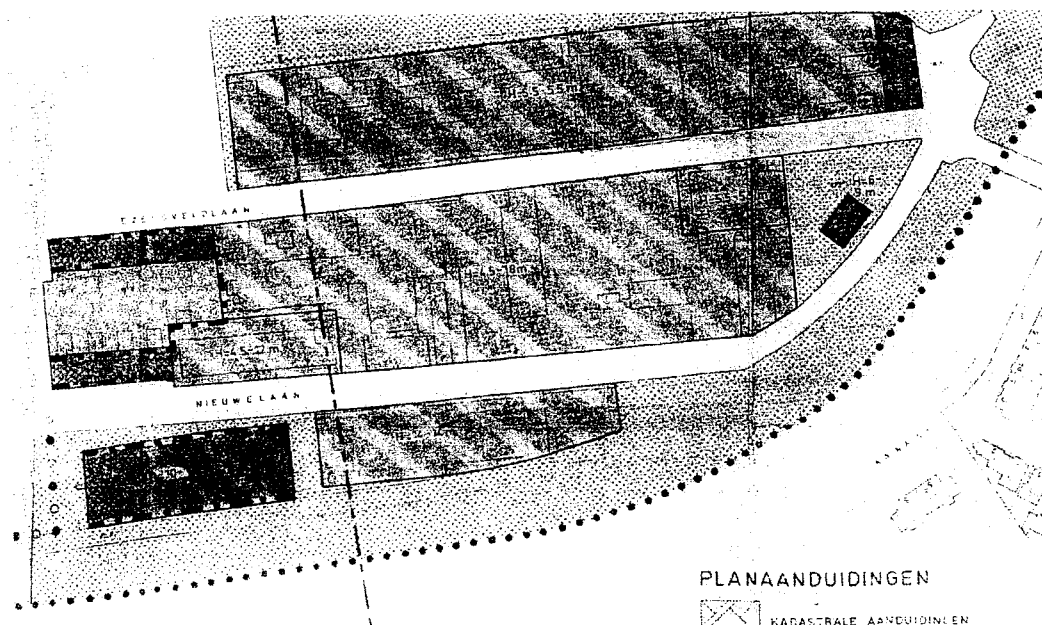
Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectiveerd te worden vastgesteld, dat wil zeggen dat dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie van verzoeker. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologisch nadeel.

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

9 Het oude planologische regime

Bestemmingsplan "IIA in de Veste"

Het bestemmingsplan "IIA in de Veste" werd vastgesteld bij raadsbesluit van 24 september 1974 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland goedgekeurd bij besluit van 5 mei 1976. Het plan is nadien rechtens onaantastbaar geworden.



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.

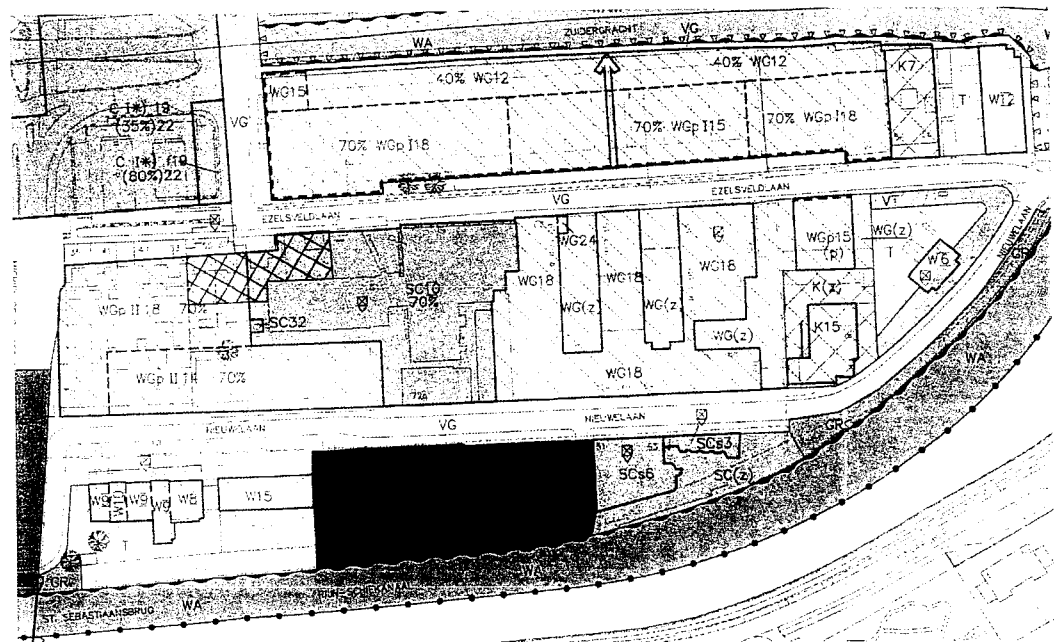
10 Het nieuwe planologische regime

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 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 9, op een kleinste afstand van circa 14 m recht tegenover de voorzijde van de woning van verzoekers, bebouwing met in hoofdzaak een woonfunctie (maar met in de eerste bouwlaag eventueel ook dienstverlening, sociaal-culturele doeleinden, kleinschalige kantoren en bedrijven) kan worden opgericht tot een hoogte van $15 + 1$ (vrijstelling) = 16 m. Verderop (zowel in westelijke als noordoostelijke richting) kan bebouwing tot een hoogte van $18 + 1 = 19$ m worden gerealiseerd. 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.

Wij constateren dat de planologische situatie er voor wat betreft het uitzicht vanuit de woning van verzoekers niet op achteruit is gegaan. Het nieuwe bestemmingsplan biedt weliswaar de mogelijkheid om aan de overzijde van de Ezelsveldlaan bebouwing op te richten waarmee het bestaande feitelijke uitzicht op een deel van de historische binnenstad van Delft (waaronder de toren van de Nieuwe Kerk) teniet wordt gedaan, maar voor het oude plan geldt hetzelfde. Gezien de in het nieuwe plan aangehouden aanmerkelijk grotere afstand tot de mogelijke bebouwing is er wat het uitzicht betreft zelfs sprake van een voordeel.

Anders dan in het verzoekschrift wordt betoogd, levert het nieuwe plan in vergelijking met het oude plan voorts niet in betekenende mate nadeel op aangaande de (mogelijke) toetreding van licht tot de woning van verzoekers. Er is, naar onze opvatting, geen reden om aan te nemen dat het negatieve effect van de grotere bouwhoogte en het positieve effect van de grotere afstand elkaar niet ongeveer in evenwicht zullen houden.

Tot een wezenlijke verslechtering van de privacy zal het nieuwe plan naar onze inschatting evenmin kunnen leiden. Daarbij nemen wij, naast wederom de gunstige verandering ten aanzien van de aan te houden afstand tussen de woning van verzoekers en de bebouwing aan de overzijde van de Ezelsveldlaan, in aanmerking dat de gebruiksbepalingen van de bestemmingen "Bedrijven en andere centrumbebouwing" (oude plan) respectievelijk "Woongebied (WG)" met de subbestemming "WGp" (nieuwe plan) elkaar per saldo weinig ontlopen.

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.

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

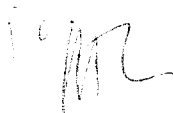
De planologische ontwikkeling heeft naar ons oordeel niet geleid tot schade die op basis van artikel 49 WRO voor vergoeding in aanmerking dient te komen. Wij adviseren de raad van de gemeente Delft derhalve het door de heer E.M. Kouwe en mevrouw C. van Daalen ingediende verzoek af te wijzen.

Capelle aan den IJssel, 22 juni 2006

Oranjewoud Legal



Ir. M.Th. Haak



Mr. drs. M.I. Jaarsma

**Aanvraagformulier schadevergoeding
ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)**

De in te vullen gegevens vallen onder de Wet bescherming persoonsgegevens. Verantwoordelijk voor de gegevens zijn B&W. De gegevens worden gebruikt voor de behandeling van uw verzoek om planschade hetgeen mede betekent dat de gegevens in handen zullen worden gesteld van een adviescommissie.

- 1 naam aanvrager: Kouwe & van Daalen
voorletters: EM
adres: Ezelsveldlaan 99
postcode: 2611 RV
woonplaats: Delft
correspondentieadres: /
postcode: /
woonplaats: /
naam gemachtigde: /
voorletters: /
adres: /
postcode: /
woonplaats: /

- 2 Grond waarop de aanvraag wordt gedaan:
- ☒ Artikel 49, onder a WRO (de bepalingen van een bestemmingsplan)
 - ☐ Artikel 49, onder b WRO (vrijstelling als bedoeld in de artikelen 17 en 19 WRO)
 - ☐ Artikel 49, onder c WRO (vrijstelling ingevolge artikel 40 of van een vergunning of andere beschikking ingevolge artikel 41 WRO)
 - ☐ Artikel 29, onder d WRO (aanhouding van een beslissing omtrent verlening van een bouw- of een aanlegvergunning ingevolge artikel 50, lid 1 Woningwet, respectievelijk artikel 46, lid 2 WRO)
 - ☐ Artikel 49, onder e WRO (aanwijzingen als bedoeld in artikel 37, tweede of vijfde lid WRO)
 - ☐ Artikel 49, onder f WRO (een koninklijk besluit als bedoeld in artikel 66, tweede lid WRO)

- 3 Om welke reden vindt u dat het bepaalde van artikel 49 WRO van toepassing is?
zie laylage

- 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.

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?

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.

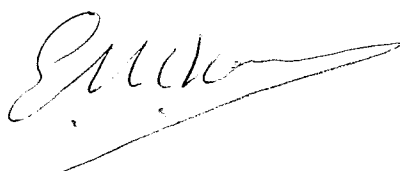
8. Wat is de datum waarop u een zakelijk recht of een voor de beoordeling van de aanvraag van belang zijnd persoonlijk recht op de gronden met eventuele opstallen heeft verkregen?

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

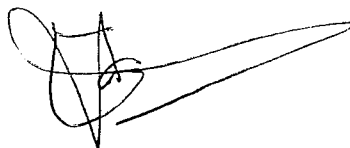
Plaats:
Datum:
Naam:
Handtekening

Delft
30 augustus 2005

E.M. Kouwe



E van Daalen



2 bijlagen

E.M. Kouwe
C. van Daalen
Ezelsveldlaan 99
2611 RV Delft

30 augustus 2005

Bijlage bij Aanvraagformulier schadevergoeding
Ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

L.S.

Ad 3. Het gebied waarop Dok van Delft wordt gebouwd had volgens het oude bestemmingsplan "2A In de Veste" een bedrijfsbestemming met een maximale hoogte van 5,5 m. In 1995 hebben wij de huidige woning gekocht. Dit gebied (veld 9) ligt direct tegenover onze woning. In het nieuwe bestemmingsplan "Zuidpoort" is de maximale bouwhoogte 15 tot 18 m geworden. Rekening houdend met 1 m vrijstelling is dit 16 tot 19 m. Het is nu woongebied.

Voor ons betekent dit beduidend minder lichtinval en inkijk van de nieuwe bewoners tegenover ons en de kerktoren van de Nieuwe Kerk verdwijnt uit het zicht.

De woning staat momenteel te koop en potentiële kopers hebben deze redenen aangevoerd om van de koop af te zien.

Volgens de afdeling voorlichting van de gemeente Delft zijn er sinds 1990 jaarlijks voorbereidingsbesluiten genomen waardoor wij hadden kunnen weten dat er een nieuw bestemmingsplan zou komen. Gezien alle bestaande bebouwing in de stad was het evenwel niet te voorzien dat er een dergelijk gigantisch en massief gebouw op korte afstand van onze woning neergezet zou worden. Wij hebben steeds onze zienswijze kenbaar gemaakt bij de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. Echter, wij voelen ons op zeer veel punten tekort gedaan.

Ad 4. De woning is in december 2004 getaxeerd door makelaardij Van Silfhout op 575.000 euro met als inzet 599.000 euro. We hebben er toen voor gekozen voor een snelle verkoop in verband met de bouw aan de overzijde en hebben hem te koop gezet voor 585.000 euro. Zie bijgevoegde kopie. Momenteel is de woning helaas nog steeds niet verkocht ondanks een verlaging van de vraagprijs tot 549.000 euro eind juni. Dit verbaast ons zeker gezien het enorme aantal bezichtigingen van rond de 25 tot nu toe. Helaas blijkt de nieuwbouw voor de meeste mensen dé aanleiding te zijn om van koop af te zien.

De makelaar noemt de huidige vraagprijs van 549.000 euro een 'koopje'. Wij vrezen evenwel nogmaals tot verlaging van de vraagprijs over te moeten gaan om iemand over de streep te kunnen trekken zodat we zullen uitkomen op een bedrag van 500.000 euro. U begrijpt dat deze informatie zeer vertrouwelijk behandeld dient te worden in verband met toekomstige onderhandelingen.

De te verwachten schade komt hiermee op 75.000 euro.

Ad 6. Vanaf het eerste kwartaal 2005 wordt de schade geleden.

Ad 7. Wij bezitten het appartementsrecht Ezelsveldlaan nr 99. Dit appartement ligt op de begane grond, direct aan de Ezelsveldlaan. Het heeft grote raampartijen aan die zijde waardoor van de overzijde veel inkijk te verwachten is. Het toepassen van inkijkwerende middelen als vitrage is nauwelijks een reële optie te noemen.

Ad 8. Op 13 november 1995 is de woning gekocht.

Van Silfhout & Hogetoorn Makel

Directie:

J.G. van Silfhout

J. Hogetoorn

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 E.M. Kouwe en
Mevrouw C. van Daalen
Ezelsveldlaan 99
2611 RV DELFT

Delft, 23 december 2004
Referentie: JH
Betreft: waarde Ezelsveldlaan 99

Geachte heer Kouwe en mevrouw Van Daalen,

Naar aanleiding van ons gesprek van woensdag 15 december jl. en uw verzoek tot waardebeoordeling van uw appartement met parkeerplaats kunnen wij u als volgt berichten.

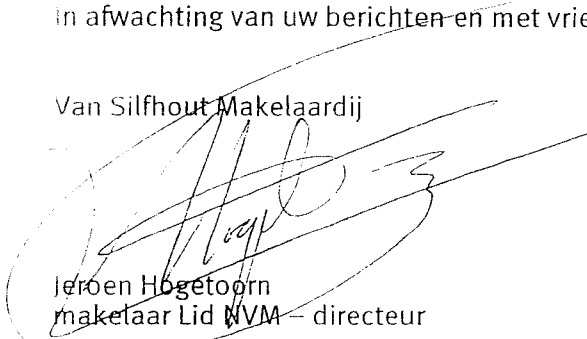
Zoals telefonisch met u besproken verwachten wij in de huidige markt de verkoop te kunnen realiseren voor een bedrag van circa € 575.000,-- kosten koper. Wij adviseren u de vraagprijs in te zetten op € 599.000,-- k.k.

Op uw verzoek gaan wij nu niet verder in op onze dienstverlening en de wijze van verkoop.

Indien u daar in de toekomst behoefte aan heeft komen wij graag nog een keer bij u thuis om dit te bespreken.

In afwachting van uw berichten en met vriendelijke groet,

Van Silfhout Makelaardij



Jeroen Hogetoorn
makelaar Lid NVM – directeur

Bijlagen: geen

Ontvangstbevestiging Publieksbalie

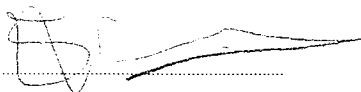
Omschrijving poststuk

- ☒ enveloppe
☐ pakket

Omschrijving inhoud

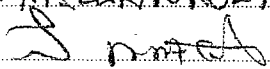
- ☐ stukken gericht aan Burgemeester en Wethouders Gemeente Delft
☒ stukken gericht aan een ambtenaar van Gemeente Delft
☐ onbekend

Ontvangen van:

C v Daalen 

Namens de gemeente Delft

Naam medewerker: K. Mastenbroek

Paraaf medewerker: 

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