

Gemeente
Delft

Bijlage 1, behorende
bij kenmerk 361266
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: M.P.A. IVENS

voorletters:

adres: Hof van Azuur 14

postcode: 2614 TB

woonplaats: DELFT

correspondentieadres: idem

postcode:

woonplaats:

naam gemachtigde:

voorletters:

adres:

postcode:

woonplaats:

2. Grond waarop de aanvraag wordt gedaan:

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

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

vaststelling bestemmingsplan Harnaschpolder op 31-3-2005

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.

waardevermindering woning met 10% van €499.000 = €49.900.

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

n.v.t.

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

31-3-2005

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.

perceel grond van 236 m² met woonhuis en garage.

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?

29-4-1999

Koopdatum: 22-9-1998; deze datum wordt mede gehanteerd door de gemeentelijke belastingdienst

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

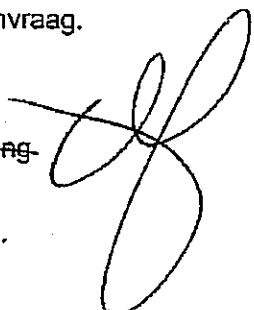
Aanvrager is bekend met het heffen van leges van 120 euro voor het in behandeling nemen van zijn aanvraag.

Plaats:

Datum:

Naam:

Handtekening:



Delft, 29-8-2005

NB: heden 29-8-2005 zijn ingevolge de wettelijke bepalingen géén leges verschuldigd.

Delft, 29 augustus 2005



College van Burgemeester en Wethouders van Delft
Gemeenteraad van Delft
Postbus 78
2600 ME Delft

| | |
|----------------|------|
| GEMEENTE DELFT | |
| 30 12 2005 | |
| Afd: Ro | Par: |

Betreft: planschade ex art. 49 WRO - Bestemmingsplan Harnaschpolder Delft

Geacht college, geachte raad,

Op 31 maart 2005 heeft uw raad het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft vastgesteld. Gedurende de procedure heb ik mede namens mijn echtgenote onze zienswijzen ingediend bij het college alsmede een bezwaarschrift bij het college van Gedeputeerde Staten.

In het nieuwe bestemmingsplan is het gebied achter onze woning Hof van Azuur 14 sterk veranderd qua bestemmingsplan. Tot dan toe gold het Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Schipluiden, herziening 1, vastgesteld 27 november 1975.

Belangrijke wijzigingen ten opzichte van dit "oude" bestemmingsplan zijn:

- de bestemming veranderd van agrarische bestemming naar woonbestemming;
- het karakter van het agrarische gebied is veranderd van open buitengebied naar drukke woonwijk;
- de afstand tussen de bedrijfsbebouwing onderling was 150 meter en wordt veel nu kleiner;
- de toegestane maximale hoogte van bedrijfsbebouwing was 8 meter en was voor bedrijfswoningen 6 meter; de maximale bouwhoogte is 10 tot 13 meter.

De gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan zijn dat de verkeersbelasting van onze wijk (m.n. de Foreestweg flink zal toenemen. Dit zal leiden tot een flinke verslechtering van de luchtkwaliteit, tot minder rust en woongenot.

Wij hebben in 1998 onze woning gekocht vanwege het vrije uitzicht op een wei met schapen. Dit vrije uitzicht gaat verdwijnen en veranderen in een drukke woonwijk met veel – zie de maquette van het plangebied - sociale woningbouw. Onze privacy zal ook veel minder worden.

Tijdens de koop van onze woning in september 1998 was het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft nog niet in procedure en ook niet vastgesteld. Door het bestemmingsplan is onze woning zeker 10% minder waard geworden. Wij claimen dan ook waardevermindering van onze woning; te weten EUR 49.900,--.

Voor overige informatie: zie bijgevoegd aanvraagformulier planschade.

Hoogachtend,

M.P.A. Ivens
Hof van Azuur 14
2614 TB DELFT

Tel: 015-2619430

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

PLAN SCHADE-
CLAIM.

Ontvangen van: M.P.A. IJENS, HOF V. ABUUR 14 DELFT

Namens de gemeente Delft

Naam medewerker: R. Nijstenberg
Paraaf medewerker: [Handwritten Signature]
Dagstempel: 30-09-2005

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

Bijlage 2, behorende
bij kenmerk 361266.

Wijk- en Stadszaken

Ruimtelijke ordening

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

Behandeld door
David Wissel
Telefoon 015-622112
dwissel@delft.nl

Centrale nummers:
Telefoon 015 260 21 26
Fax 015 214 17 24
Internat www.gemeentedelft.info

Archief RO


Gemeente Delft

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

Oranjewoud
t.a.v. dhr. A.J.R. Boelman
Postbus 8590
3009 AN Rotterdam

Datum
14-11-2006
Ons kenmerk
20174424
Uw brief van
06-11-2006
Uw kenmerk
20162022
Bijlage
4

Onderwerp
Offerte planschade Ivens

Geachte heer Boelman,

Hierbij verlenen wij u opdracht tot het uitbrengen van planschadeadvies conform uw offerte, waarvan een ondertekende versie is bijgesloten.

Tevens is bijgevoegd:

- Uittreksel bestemmingsplan Harnaschpolder Delft, Lookwateringwest en Voordijkshoorn;
- Uittreksel Structuurplan voor de Gemeente Delft, vastgesteld 15 december 1983;
- Uittreksel ontwikkelingsvisie Delft 2025, vastgesteld op 17 maart 1998. De ontwikkelingsvisie is in 1997 ter inzage gelegd, op 15 en 16 december 1997 zijn inspraakavonden gehouden.

Een uittreksel van het oude bestemmingsplan 'Buitengebied gemeente Schipluiden' is reeds opgestuurd naar uw collega, mevrouw Hoogeveen-Terlouw, in het kader van het opstellen van de Risico-inventarisatie planschade met betrekking tot het bestemmingsplan Harnaschpolder.

Aangezien de gronden op voormalig grondgebied van de gemeente Schipluiden zijn gelegen zijn andere stukken met betrekking tot de voorzienbaarheid op te vragen bij de gemeente Midden-Delfland.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Indien u vragen heeft kunt u contact opnemen met dhr. D. Wissel (015 2602112).

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Delft,


F.W.C. Pasveer
Vakteamhoofd Ruimtelijke Ordening

Archief RO

*Bijlage 3,
behoort bij kenmerk
361266.*


Gemeente Delft

Wijk- en Stadszaken

Ruimtelijke ordening

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

Behandeld door

Dhr. S. Elsenga
Telefoon 015-2602112
Fax 015-2136823
seisenga@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

Houdringe
T.a.v. de heer K.J. van de Laar
Postbus 485
6800 AL Arnhem

Datum
26-07-2007
Ons kenmerk
20311231
Uw brief van
19-07-2007
Uw kenmerk
154-255-
07/KvdL/AKa
Bijlage
10

Onderwerp
Offerte planschade-advies

Geachte heer Van de Laar,

Bij deze verstrekken wij u de opdracht voor het uitbrengen van een planschade-advies inzake het verzoek om planschade van de heer M.P.A. Ivens, Hof van Azuur 14 te Delft, met betrekking tot het bestemmingsplan Harnaschpolder.

Onder verwijzing naar uw brief van 19 juli 2007 bedragen de kosten tot opstelling van het advies € 125,- per uur, exclusief BTW, waarbij u verwacht daar maximaal 24 uur voor nodig te hebben. De verrekening vindt plaats op basis van werkelijk bestede tijd. Eventueel meerwerk komt in beginsel voor uw rekening en risico.

U bent op de hoogte van het feit dat Oranjewoud reeds vergevorderd was in de opstelling van een advies. De heer Ivens heeft aangegeven een vergoeding te willen voor de tijd die het kost om aan een hoorzitting deel te nemen. Wij hebben aangegeven dat daar geen sprake van kan zijn, maar dat we ons wel sterk willen maken voor een hoorzitting op een voor hem gunstig moment. Daarbij valt te denken aan de avonduren. Wij verzoeken u dan ook hier soepel mee om te gaan.

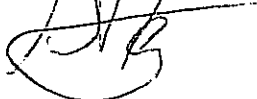
In uw brief geeft u een overzicht van de door ons aan te leveren informatie. Deze treft u hierbij aan. Ook treft u een aantal deelkaarten aan, waarvan het lastig is deze schriftelijk toe te lichten. Mocht u hierover informatie nodig hebben, dan verneem ik dat derhalve gaarne van u.

Facturen kunt u zenden aan gemeente Delft, vakteam FIA, Postbus 78, 2600 ME Delft onder vermelding van kostensoort 434560 en activiteiten-code 600338.

Datum
26-07-2007

Facturen worden betaalbaar gesteld conform de betalingsvoorwaarden
zoals de gemeente Delft hanteert.

Hoogachtend,
namens het college van burgemeesters en wethouders van Delft,

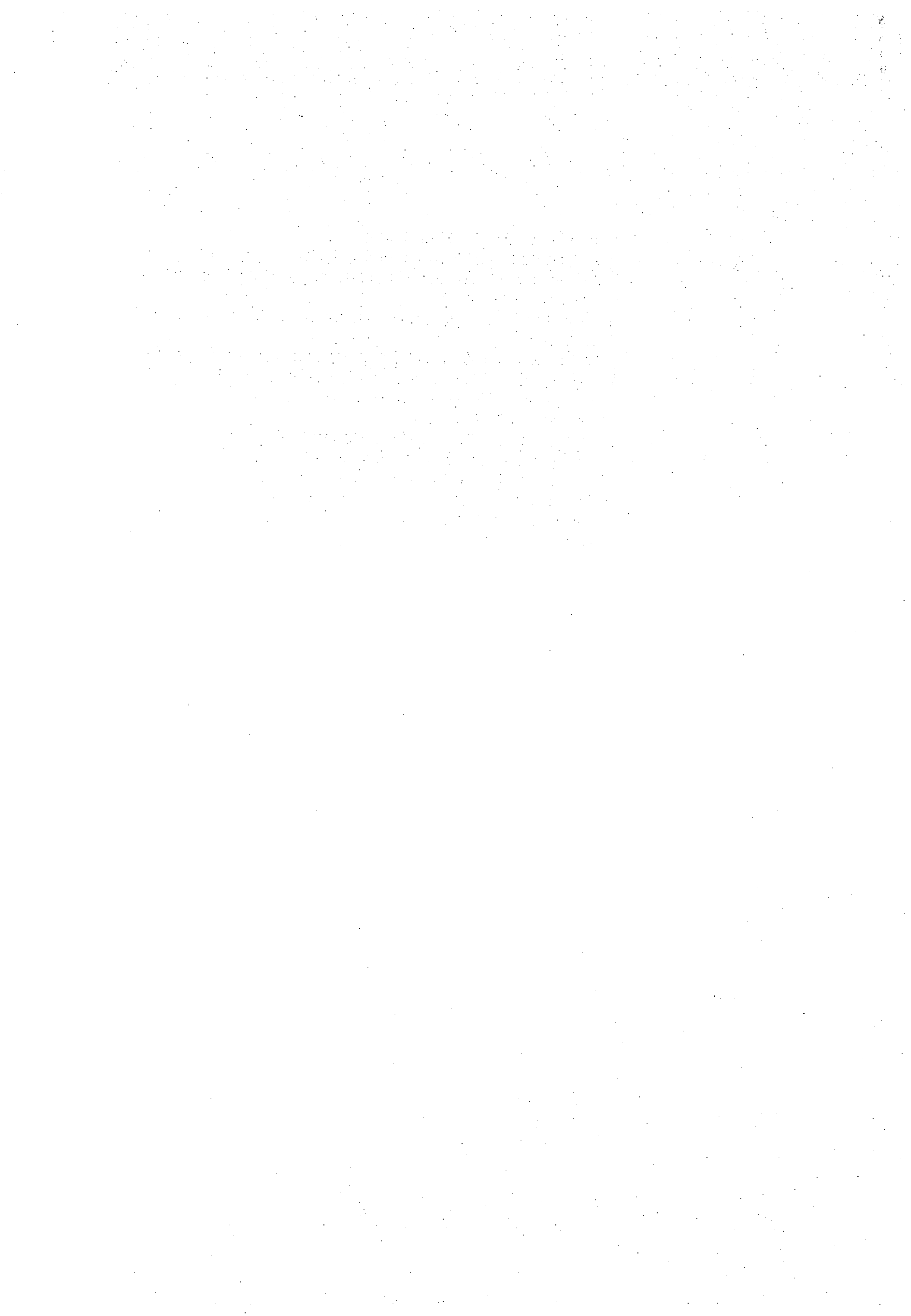
bla 

F.W.C. Pasveer
vakteamhoofd Ruimtelijke Ordening

Datum
26-07-2007

Bijlagen:

- Verzoek tot uitkering planschade;
- Uittreksel Kadaster d.d. 7 december 2006;
- Uittreksel bestemmingsplan Harnaschpolder Delft, Lookwatering-west en Voordijkshoorn;
- Uittreksel Structuurplan voor de Gemeente Delft, vastgesteld 15 december 1983;
- Uittreksel ontwikkelingsvisie Delft 2025, vastgesteld op 17 maart 1998. De ontwikkelingsvisie is in 1997 ter inzage gelegd, op 15 en 16 december 1997 zijn inspraakavonden gehouden;
- Streekplan Zuid-West 1978;
- Bestemmingsplan Buitengebied Midden-Delfland;
Voorschriften bestemmingsplan Den Hoorn;
Kleurenkopie plankaart bestemmingsplan Den Hoorn;
- Risico-analyse bestemmingsplan Harnaschpolder;
- Email van de heer Tsang van Midden-Delfland d.d. 03-02-2005;
- Brief d.d. 17/11/07 aan Ivens.



Bylage 4 behorende
bij ~~het~~
kenmerk 361266

Advies

inzake het verzoek om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49
WRO van de heer M.P.A. Ivens, wonende Hof van Azuur 14, 2614 TB te
Delft

Definitief

Gemeente Delft
Postbus 78
2600 ME DELFT

Houtringe
Arnhem, 27 februari 2008

Verantwoording

Titel :Advies

Subtitel :inzake het verzoek om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49 WRO van de heer M.P.A. Ivens, wonende Hof van Azuur 14, 2614 TB te Delft

Projectnummer :238556

Referentienummer :99037511

Revisie :

Datum :27 februari 2008

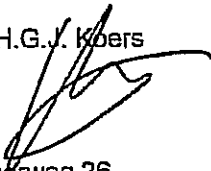
Auteur(s) :mr. K.J. van de Laar, H.P. de Wit

E-mail adres :kristian.vandelaar@grontmij.nl

Gecontroleerd door :mr. K.J. van de Laar

Paraaf gecontroleerd : 

Goedgekeurd door :mr. H.G.J. Koers

Paraaf goedgekeurd : 

Contact :Velperweg 26
6824 BJ Arnhem
Postbus 485
6800 AL Arnhem
T +31 26 355 83 55
F +31 26 445 92 81
houdringe@grontmij.nl
www.houdringe.nl

Inhoudsopgave

| | | |
|---|--|----|
| 1 | Opdracht..... | 4 |
| 1.1 | Opdracht..... | 4 |
| 1.2 | Opbouw van het advies..... | 4 |
| 2 | Procedure..... | 5 |
| 3 | Het verzoekschrift..... | 6 |
| 4 | Omschrijving van het object..... | 8 |
| 4.1 | Locatie..... | 8 |
| 4.2 | Het kadastrale eigendom..... | 8 |
| 4.3 | Omschrijving van het object van Verzoeker..... | 9 |
| 5 | De planologische regimes..... | 10 |
| 5.1 | Inleiding..... | 10 |
| 5.2 | Voorheen geldend planologisch regime..... | 10 |
| 5.3 | Het thans vigerende planologisch regime..... | 12 |
| 6 | Toetsing aan artikel 49 WRO..... | 16 |
| 6.1 | Inleiding..... | 16 |
| 6.2 | Ontvankelijkheid..... | 16 |
| 6.3 | Planologische wijziging..... | 16 |
| 6.4 | Beoordeling planologische wijziging..... | 17 |
| 6.5 | Schade..... | 23 |
| 7 | Voorzienbaarheid..... | 25 |
| 7.1 | Overzicht van ter beschikking gestelde stukken..... | 25 |
| 7.2 | Voorzienbaarheid algemeen..... | 25 |
| 7.3 | Beoordeling ter beschikking gestelde stukken..... | 26 |
| 7.3.1 | Het streekplan Zuid-Holland West (plankaart 1990)..... | 26 |
| 7.3.2 | Structuurplan voor de gemeente Delft..... | 27 |
| 7.3.3 | Ontwikkelingsvisie Delft 2025..... | 27 |
| 7.3.4 | Streekplan Zuid-Holland West..... | 27 |
| 7.4 | Voorzienbaarheid in casu..... | 28 |
| 8 | Conclusie..... | 29 |
| Bijlage 1: Het verzoekschrift | | |
| Bijlage 2: Kadastrale registratie | | |
| Bijlage 3: Fotoreportage | | |
| Bijlage 4: Relevante delen voorheen geldend planologisch regime | | |
| Bijlage 5: Relevante delen nieuw planologisch regime | | |

1 Opdracht

1.1 Opdracht

Bij brief van 26 juli 2007, verzonden op 26 juli 2007, bij Houdringe binnengekomen op 30 juli 2007, hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Delft, Houdringe gevraagd advies te geven omtrent het door de heer M.P.A. Ivens, Hof van Azuur 14, 2614 TB te Delft, ingediende verzoek om vergoeding van planschade krachtens artikel 49 WRO. Het verzoek is als bijlage 1 bij het advies gevoegd.

Ter uitvoering van de opdracht is een schadebeoordelingscommissie ingesteld, bestaande uit:

- De heer mr. K.J. van de Laar, juridisch adviseur;
- De heer H.P. de Wit, rentmeester NVR.

1.2 Opbouw van het advies

In hoofdstuk 2 wordt de procedure beschreven die gevolgd is bij de behandeling van het onderhavige planschadeverzoek. Vervolgens is in hoofdstuk 3 het relevante deel van het verzoek weergegeven. Hoofdstuk 4 betreft de beschrijving van het object van verzoeker. In hoofdstuk 5 worden de verschillende planologische regimes met elkaar vergeleken. Hier wordt ingegaan op de achtergronden van de planologische wijziging en worden het "oude" en het "nieuwe" planologische regime vergeleken. De ontvankelijkheid van de planschadeclaim wordt in hoofdstuk 6 getoetst. Aansluitend wordt bezien of sprake is van een planologisch nadeliger situatie en of door die situatie, overeenkomstig artikel 49 WRO, schade is ontstaan die moet worden vergoed. Tevens wordt aangegeven, indien de schadebeoordelingscommissie tot het oordeel komt dat er schade is en die schade niet voorzienbaar is, hoe groot het eventuele schadebedrag is. In hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op de voorzienbaarheid en tot slot wordt in hoofdstuk 8 de conclusie en het advies aan de gemeenteraad verwoord.

2 Procedure

De gemeente Delft heeft Houdringe verzocht om, met inachtneming van de in de gemeente vigerende procedure regeling planschade, als onafhankelijke schadebeoordelingscommissie te adviseren over het ingediende verzoek. Het verzoek om planschade is afgehandeld conform de "Planschadeverordening Delft 2002", welke door de gemeenteraad in haar raadsvergadering van 19 december 2002 is vastgesteld. Deze betreffende regeling is in werking getreden op 3 februari 2003. Nadien is de "regeling Planschade 2005" in werking getreden.

Per brief van 29 augustus 2005, bij de gemeente ingekomen op 30 augustus 2005, heeft de heer M.P.A. Ivens, Hof van Azuur 14, 2614 TB te Delft een verzoek om vergoeding van schade ingediend. Bij dit verzoek is tevens een aanvraagformulier planschade toegevoegd.

Naar aanleiding van het ingediende verzoek om vergoeding van schade heeft de gemeente aan Oranjewoud opdracht gegeven om een advies te geven omtrent het ingediende verzoek. Oranjewoud heeft in het kader van de verordening reeds een hoorzitting gehouden en nadien ook de woning opgenomen. Oranjewoud heeft met betrekking tot het bestemmingsplan "Harnaschpolder Delft, Lookwatering west, Voordijkshoorn", echter ook een risico-inventarisatie gemaakt. Daarmee is de onafhankelijkheid van Oranjewoud niet gegarandeerd. Om die reden heeft Oranjewoud zich dan ook teruggetrokken.

In dat kader heeft Houdringe tijdens de opname, welke plaats heeft gevonden op 27 september 2007, verzoeker in de gelegenheid gesteld om zijn verzoek nader toe te lichten. De commissie heeft vervolgens de situatie ter plaatse in ogenschouw genomen.

Op grond van het bepaalde in artikel 7 van de procedureverordening "Planschadeverordening delft 2002" dient de commissie binnen zestien weken, na ontvangst van de opdracht een schriftelijk advies uit te brengen. In afwijking van de verordening zal het advies eerst in concept naar partijen worden gezonden. Partijen hebben daarna 4 weken de tijd om een eventuele reactie aan de commissie kenbaar te maken, waarna binnen 4 weken het advies definitief wordt gemaakt.

In de voorliggende situatie is de opdracht aan de commissie ontvangen op 30 juli 2007, zodat uiterlijk op 22 oktober 2007 een conceptadvies aangeleverd had dienen te zijn. Deze datum is door de commissie niet gehaald, waarvoor zij zich excuseert.

3 Het verzoekschrift

Per brief van 29 augustus 2005, bij de gemeente Delft ontvangen op 30 augustus 2005, heeft de heer M.P.A. Ivens, wonende Hof van Azuur, 2614 TB te Delft, een verzoek om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49 WRO ingediend. Als bijlage bij dit verzoek was eveneens een aanvraagformulier planschade bijgevoegd.

Uit de brief van 29 augustus 2005, kunnen de onderstaande relevante delen worden gehaald.

(Citaat)

Op 31 maart 2005 heeft uw raad het bestemmingsplan "Harnaschpolder Delft" vastgesteld. Gedurende de procedure heb ik mede namens mijn echtgenote onze zienswijzen ingediend bij het college alsmede een bezwaarschrift bij het college van Gedeputeerde Staten.

In het nieuwe bestemmingsplan is het gebied achter onze woning Hof van Azuur 14 sterk veranderd qua bestemmingsplan. Tot dan toe gold het Bestemmingsplan buitengebied Gemeente Schipluiden herziening 1, vastgesteld 27 november 1975.

Belangrijke wijzigingen ten opzichte van dit "oude" bestemmingsplan zijn:

- *De bestemming veranderd van agrarische bestemming naar woonbestemming;*
- *Het karakter van het agrarische gebied is veranderd van open buitengebied naar drukke woonwijk;*
- *De afstand tussen de bedrijfsbebouwing onderling was 150 meter en wordt nu veel kleiner;*
- *De toegestane maximale hoogte van bedrijfsbebouwing was 8 meter en was voor bedrijfs-woningen 6 meter; de maximale bouwhoogte is 10 tot 13 meter.*

De gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan zijn dat de verkeersbelasting van onze wijk (m.n. de Foreestweg) flink zal toenemen. Dit zal leiden tot een flinke verslechtering van de luchtkwaliteit, tot minder rust en woongenot.

Wij hebben in 1998 onze woning gekocht vanwege het vrije uitzicht op een wei met schapen. Dit vrije uitzicht gaat verdwijnen en veranderen in een drukke woonwijk met veel- zie de maquette van het plangebied- sociale woningbouw. Onze privacy zal ook veel minder worden.

Tijdens de koop van onze woning in september 1998 was het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft nog niet in procedure en ook niet vastgesteld. Door het bestemmingsplan is onze woning zeker 10% minder waard geworden. Wij claimen dan ook waardevermindering van onze woning; te weten EUR 49.900,-.

(Einde citaat)

Uit het aanvraagformulier planschade, welke als bijlage bij bovengenoemde brief is gevoegd, kunnen de navolgende relevante delen worden gedestilleerd.

Grond waarop de aanvraag wordt gedaan

Artikel 49, onder a WRO (de bepalingen van een bestemmingsplan)

**Om elke reden vindt u dat het bepaalde in artikel 49 WRO van toepassing is?
Vaststelling bestemmingsplan Harnaschpolder op 31 maart 2005**

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 te geven, bij voorkeur aan de hand van een taxatierapport dan wel op basis van andere gegevens en bescheiden.

Waardevermindering woning met 10% van € 499.000,-- = € 49.000,--.

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

31-3-2005

Wilt u hieronder een beschrijving geven van de gronden met eventuele opstallen, waarvan u zakelijk gerechtigde bent of waarop u voor beoordeling van de aanvraag van belang zijnd persoonlijk recht heeft?

Perceel grond van 236 m² met woonhuis en garage

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?

29-4-1999

Koopdatum: 22-2-1998; deze datum wordt mede gehanteerd door de gemeentelijke belasting dienst.

De brief van 29 augustus 2005 en het bijgevoegde aanvraagformulier zijn als bijlage 1 bij dit advies opgenomen.

4 Omschrijving van het object

4.1 Locatie

Het onderhavige planschadeverzoek heeft betrekking op het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Harnaschpolder Delft, Lookwatering-west en Voordijkshoorn".

4.2 Het kadastrale eigendom

Bij het Kadaster staat het eigendom als volgt geregistreerd:

½ EIGENDOM

De heer Manfred Petrus Alouisius Ivens
Hof van Azuur 14
2614 TB DELFT
Geboren op: 17-2-1965
Geboren te: Hulst

Aantekening recht

Burgerlijke staat gehuwd
Betrokken persoon:
Mevrouw Jolanda Paulina Maria Lambert
Hof van Azuur 14
2614 TB DELFT
Geboren op: 31-8-1965
Geboren te: Vogelwaarde

½ EIGENDOM

Mevrouw Jolanda Paulina Maria Lambert
Hof van Azuur 14
2614 TB DELFT
Geboren op: 31-8-1965
Geboren te: Vogelwaarde

Aantekening recht

Burgerlijke staat gehuwd
Betrokken persoon:
De heer Manfred Petrus Alouisius Ivens
Hof van Azuur 14
2614 TB DELFT
Geboren op: 17-2-1965
Geboren te: Hulst

Het actuele eigendom bestaat uit:

| Kadastrale gemeente | Sectie | Nummer | Grootte |
|---------------------|--------|--------|-----------|
| Delft | T | 4879 | 2 a 36 ca |
| | | Totaal | 2 a 36 ca |

Conform de bij het verzoekschrift gevoegde bewijs van eigendom is het eigendom van de onroerende zaak, Hof van Azuur op 29 april 1999, in eigendom verkregen. De koopovereenkomst is getekend op 22 september 1998.

In bijlage 2 is de kadastrale registratie opgenomen, samen met de kadastrale kaart.

4.3 Omschrijving van het object van Verzoeker

Ligging

Het object is gelegen op een goede locatie aan een rustige straat grenzend aan een plantsoen in stadswijk 'De Hoornse Hof'. Bouwperiode medio jaren negentig. Gevarieerd woningaandeel. Ter plaatse voornamelijk geschakelde splitlevel- woningen en appartementen. Veel voorzieningen op wijkniveau.

Omschrijving object

| | | |
|-------------------------|---|---|
| type object | : | herenhuis van het type splitlevel |
| bouwjaar | : | medio 1994 |
| renovatie/ verbouwingen | : | aanbouw woonruimte op de begane grond (medio 2004) |
| bouwaard | : | traditionele bouw, betonnen vloeren, gemetselde gevels, pannen gedekt |
| nutsvoorzieningen | : | gas / water / elektra / riool |
| verwarming | : | C.V. - ketel en vloerverwarming gedeeltelijk |
| staat van onderhoud | : | goed |

Onderverdieping:

Inpandige garage met aparte bergruimte

Begane grond:

Entree/ hal/ meterkast/ toilet voorzien van staand closet en fonteintje/ inpandige doorgang naar de garage/ trapopgang naar eerste verdieping/ uitgebouwde woonkamer op tuinniveau met schuifpui naar terras, de woonkeuken is een halve verdieping hoger gesitueerd aan de voorzijde, de keukeninrichting in hoekopstelling is voorzien van diverse inbouwapparatuur.

De vloer in de hal, keuken en de woonkamer is uitgevoerd met een plavuizenvloer welke in de keuken en woonkamer is voorzien van vloerverwarming. De aanbouw van de woonkamer is medio 2004 gerealiseerd en betreft circa 50 m². Deze aanbouw is uitgevoerd met een convectorput.

Eerste verdieping:

Overloop/ ouderslaapkamer met vaste inbouwkast en doorgang naar de badkamer, ruime badkamer met lichte betegeling, ligbad en wastafel/ separaat toilet uitgevoerd met staand closet en fonteintje/ tweede badkamer voorzien van douchecabine, wastafel en wasmachineaansluiting/ 2 ruime slaapkamers van respectievelijk 5,20 x 2,21 m en 4,21 x 2,87 m.

Tweede verdieping:

Door middel van een vaste trap bereikbare zolderruimte met opstelplaats voor de centrale verwarmingsinstallatie en mechanische ventilatie/ entree naar balkon/ terras(loggia) welke aan de voorzijde van de woning is gelegen.

Installaties:

Centrale verwarmingsinstallatie: type AWB Thermomaster 1994
Mechanisch afzuigstelsysteem

Bijzonderheden:

Diepe achtertuin grenzend aan een watergang welke ook deels onder het eigendom valt.
Op eigen terrein is een parkeerplaats.

Een fotoreportage van dit object is als bijlage 3 toegevoegd.

5 De planologische regimes

5.1 Inleiding

Om te kunnen vaststellen of sprake is van planschade moet eerst worden nagegaan of een planologische verandering is opgetreden. Daartoe moeten de planologische maatregelen, waarvan wordt gesteld dat ze schade veroorzaken, worden vergeleken met het direct daarvoor geldende planologische regime.

Daarbij is, voor wat betreft het oude planologische regime, niet de feitelijke situatie van belang, maar wat er krachtens dat regime maximaal mocht worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of dat ook daadwerkelijk is verwezenlijkt.

5.2 Voorheen geldend planologisch regime

De gronden vielen voorheen onder de werking van het bestemmingsplan "Buitengebied" Herziening I van de gemeente Schipluiden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 27 november 1975 en nadien goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland bij besluit van 16 februari 1977. Het betreffende bestemmingsplan was ten tijde van de aankoop van de woning door verzoekers vigerend en onherroepelijk.

Conform de plankaart hebben de gronden waarop het plan, voor zover in casu relevant wordt geacht, is gelegen de bestemming "Agrarisch gebied A".

Artikel II.3 Agrarisch gebied A

Gronden, aangewezen voor agrarisch gebied A zijn bestemd voor agrarische doeleinden waarop bebouwing is toegestaan ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering met maximaal één bij het bedrijf behorende bedrijfswoning en met dien verstande dat:

- a.
 1. geen bebouwing ten dienste van uitgesproken specialistische agrarische bedrijven mag worden gebouwd (opgericht) op gronden op kaart W.106-100A nader aangeduid met "geen uitgesproken specialistische agrarische bedrijven toegestaan", behoudens dat op het tijdstip van de ter visie legging van het ontwerp herziening I plan bestaande uitgesproken specialistische agrarische bedrijven mogen worden uitgebreid met in achtneming van de overige in dit artikel genoemde voorschriften.
 2. geen bebouwing ten dienste van agrarische hulp- of nevenbedrijven op gronden bestemd voor agrarisch gebied A mag worden gebouwd (opgericht);
- b. alle bebouwing, met uitzondering van kassen en bijbehorende ketelhuizen doch met inbegrip van bedrijfswoning, moet worden geconcentreerd op een bouwperceel met een oppervlakte van maximaal 4000 m² en een langste zijde van maximaal 150 m deel uitmakende van een agrarisch bedrijf met bijbehorend grondoppervlak van tenminste 10 ha, indien het betreft een tuinbouwbedrijf of uitgesproken specialistisch agrarisch bedrijf moet het bijbehorend grondoppervlak tenminste 0,75 ha bedragen.
- c. het bepaalde in lid b niet van toepassing is op zeer ondergeschikte agrarische bouwwerken, zoals schuilhokjes en gereedschapsbergingen, waarvan de oppervlakte per bouwwerk niet meer dan 15 m² mag bedragen;
- d.
 1. de onderlinge afstanden tussen de bedrijfsbebouwing met inbegrip van de bedrijfswoning van twee afzonderlijke agrarische bedrijven, tenminste 150 m moet bedragen;

2. ten aanzien van bebouwing behorende bij een tuinbouwbedrijf of ander uitgesproken specialistisch agrarisch bedrijf geldt bovendien dat de perceelsbreedte langs de weg gemeten tenminste 50 m moet bedragen;
 3. burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid d onder 1 mits tevoren de Hoofdingenieur Dienst voor de Landinrichtingen hieromtrent gehoord is, met dien verstande dat het bepaalde in lid e onverkort van toepassing blijft.
- e. De afstand van de bebouwing tot de zijdelingse erfscheiding tenminste 10 m moet bedragen; indien het betreft bebouwing behorende bij een tuinbouwbedrijf of uitgesproken specialistisch agrarisch bedrijf, moet de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 meter bedragen;
- f. de hoogte van de bedrijfsbebouwing maximaal 8 m mag bedragen, de hoogte der bedrijfswoning maximaal 6 m mag bedragen;
- g. de bedrijfswoning slechts gebouwd mag worden met in achtneming van de volgende regelen:
1. de bedrijfswoning mag slechts gebouwd worden indien het agrarische bedrijf een omvang heeft van minimaal zoveel SBE als weergegeven in afdeling II.A.
 2. de bedrijfswoning mag slechts gelijktijdig, danwel na de naar de aard en omvang op de bedrijfsvoering afgestemde bedrijfswoningen worden gebouwd, indien de bedrijfswoning niet reeds aanwezig zijn;
 3. de bedrijfswoning moet dienen voor iemand (en zijn gezin) die als bedrijfshoofd volledig danwel nagenoeg volledig en duurzaam op het bedrijf werkzaam is of zal zijn;
 4. de bedrijfsgrond moet in eigendom van of door het bedrijfshoofd middels een door de pachtkamer goedgekeurde overeenkomst gepacht zijn;
 5. g.o.
 6. de inhoud van de bedrijfswoning dient tenminste 200 m³ te bedragen;
 7. burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder 3,4 en 5 bepaalde, indien strikte toepassing van deze regelen tot duidelijk aantoonbare onbillijkheden leidt, mits de overige regelen in lid g gesteld onverkort van toepassing blijven en mits tevens van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstellingen geen bezwaar hebben.
- h. de afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uit de weggrens van onderstaande wegen tenminste 5 m moet bedragen, van gebouw tenminste zoveel meter moet bedragen als in onderstaande tabel staat aangegeven:
- | | |
|---------------------|------------|
| hoofdverkeerswegen | min. 100 m |
| komverbindingswegen | min. 30 m |
| structuurwegen | min. 40 m |
| overige wegen | min. 15 m |
- i. burgemeester en wethouders gehoord de hoofdingenieur directeur van de Rijkswaterstaat in de directie Zuid-Holland, vrijstelling kunnen verlenen van het bepaalde onder h ten behoeve van het oprichten van kassen en daarmee gelijk te stellen bedrijfsgebouwen, voorzover betreft, de afstand van de gebouwen tot de hoofdverkeersweg, mits ter bescherming van de belangen van landschappelijke aard danwel ter wering van lichtreflecten en hinderlijke verlichting voor het verkeer op deze weg, een voldoende groenafscherming van gebouwen naar de zijde van de weg aanwezig of verzekerd is en bij toepassing van dit lid een absolute minimum afstand van bebouwing tot de hoofdverkeersweg van tenminste 25 m in acht, wordt genomen.
- j. de bebouwing de verbindingslijn tussen twee punten niet mag overschrijden, welke punten bij aan kruispunt van wegen zijn gels gen op afstanden van 100 m, voor wat komverbindingswegen en 50 m, voor wat andere wegen betreft, gemeten uit het snijpunt en in de assen van de respectievelijke wegen, tenzij op de kaart anders staat aangegeven;
- k. burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
1. lid d t.a.v. de minimale perceelsbreedte mits de breedte niet kleiner wordt dan 40 m;
 2. lid e t.a.v. de afstand der bebouwing tot de zijdelingse erfscheiding welke 0 meter mag bedragen;
 3. lid h. t.a.v. de minimale afstand van gebouwen tot de weggrens van agrarische wegen, mits die afstand niet kleiner wordt dan 10 m;

4. lid b ten behoeve van uitbreiding en/of vergroting van het bouwperceel ten behoeve van uitgesproken specialistische agrarische bedrijven tot ten hoogste 30% van het bouwperceel;
 5. lid b t.a.v. het bij een agrarisch bedrijf behorend grondoppervlak van ten minste 10 ha mits dat oppervlak tenminste bedraagt 6 ha en het uitsluitend betreft een op het tijdstip van de ter visie legging van het ontwerperzlening I plan bestaand agrarisch bedrijf.
- l. burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van de bouw van een tweede en/of derde bedrijfswoning mits: voldaan wordt aan de in lid g genoemde regelen, (waaronder het vereiste van zoveel SBE als weergegeven in afdeling II. A) met dien verstande dat de bedrijfswoning niet hoeft te dienen voor het bedrijfshoofd, mits het voor een persoon dient, die zijn hoofdberoep volledig dan wel nagenoeg volledig en duurzaam in het betreffende agrarische bedrijf uitoefent.
 - m. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bebouwing van tuinbouwbedrijven of uitgesproken specialistische bedrijven, doch uitsluitend indien zulks noodzakelijk is ter voorkoming van strijdigheid met een gemeenschappelijke of intergemeentelijke tuinbouwstructuurplan, indien zodanig plan krachtens bepalingen der Wet op de Ruimtelijke Ordening vastgesteld en op gronden begrepen in deze bestemming van toepassing is.
 - n. Burgemeester en wethouders zijn t.b.v. de oprichting van bebouwing voor een agrarisch hulp- of nevenbedrijf met ten hoogste één daarbij behorende bedrijfswoning, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid a onder 2, nadat Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben, mits:
 1. het te bebouwen grondoppervlak per bouwwerk niet meer bedraagt dan 400 m²;
 2. de hoogte van bebouwing niet meer bedraagt dan 6 m;
 3. op deze bebouwing van overeenkomstige toepassing is het bepaalde in lid d, e, h en i van dit artikel;
 4. de bebouwing landschappelijk inpasbaar is, en daaromtrent advies is ingewonnen bij de H.I.D. voor de landinrichting;
 5. ten aanzien van de bedrijfswoning van het bepaalde in lid g onder 2, 3, 4, 5, 6 en 7 van overeenkomstige toepassing is.

In artikel IV.1 zijn een aantal wijzigingsbevoegdheden opgenomen waarbinnen het plan kan worden gewijzigd. Geen van de genoemde bevoegdheden heeft echter betrekking op de realisatie van woning bouw op de betreffende gronden.

Artikel V.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in de voorschriften van:

- a. maximale- en minimale hoogte-, breedte en oppervlaktematen voor bebouwing aangegeven op de kaart danwel omschreven in de voorschriften indien zulks om technische redenen noodzakelijk of wenselijk is, mits"de afwijking van enige maat als voorgeschreven in de bij het plan behorende voorschriften of Ingetekend op de daarbij behorende kaart, ten hoogste 10% zal bedragen;
- b. de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen teneinde geringe veranderingen aan te brengen, indien dit door afwijkingen of onnauwkeurigheden in de kaarten noodzakelijk is en blijkt bij de definitieve uitmeting van het desbetreffende terrein;
- c. de bepalingen van het plan ten behoeve van de aanpassing van wegracees aan ander bijkende eisen van verkeerstechnische aard mits het wegenbeloop niet principeel wordt aangetast.

Een aantal relevante bepalingen zijn opgenomen als bijlage 4.

5.3 Het thans vigerende planologisch regime

De betreffende gronden vallen thans onder de werking van het bestemmingsplan "Harnaschpolder Delft, Lookwatering-west en Voordijkshoorn". Dit bestemmingsplan is vastgesteld door

de gemeenteraad van de gemeente Delft in haar raadsvergadering van 31 maart 2005 en nadien goedgekeurd door gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland bij besluit van 1 november 2005.

Artikel 3 Woongebied, nader uit te werken

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor WOONGEBIED, nader uit te werken zijn bestemd voor:

- a. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. dienstverlening en detailhandel, tezamen niet meer dan 2.000m² b.v.o. en waarvan het totale oppervlak per detailhandelsvestiging niet meer mag bedragen dan 150 m²;
- c. maatschappelijke doeleinden tot een maximum van 4.000m² b.v.o.;
- d. horeca, maximum één vestiging tot een maximum van 250m² b.v.o.;
- e. verkeers- en ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, kunstobjecten, faunapassages, speelvoorzieningen, ecologie, groen en water;
- f. de onder a tot met d genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond en voor zover zij behoren tot categorie 1 van de LvB, met vrijstelling onder voorwaarden als opgenomen in artikel 4 lid 4 sub 11 is ook categorie 2 van de LvB toegestaan.

2. Uitwerkingsbepalingen

De gemeenteraad werkt deze bestemming in zijn geheel of in gedeelten nader uit met inachtnaam van de volgende bepalingen:

- a. op en in de gronden als bedoeld in lid 1 mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. al dan niet gestapelde woningen, aan- en uitbouwen bijgebouwen en overkappingen;
 2. gebouwen ten dienste van de doeleinden als bedoeld in lid 1 onder b tot en met e;
 3. bij voornoemde functies behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. het totaal aantal woningen bedraagt ten hoogste 1300;
- c. de situering en het bouwen van woningen en andere gebouwen die als geluidgevoelige objecten worden aangemerkt, mag uitsluitend zodanig geschieden dat op geen van de gevels daarvan bij voltooiing de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai de ter plaatse toegestane grenswaarde overschrijdt;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste het aantal meters zoals op de plankaart en hieronder voor het desbetreffende gebied met de subaanduiding I, II of III is aangegeven, met dien verstande dat de afstand tussen de bestaande te handhaven woningen in het plangebied en de nieuwbouw minimaal tweemaal de hoogte van die nieuwbouw bedraagt en de afstand tussen nieuwbouw en de plangrens bedraagt minimaal de bouwhoogte van de nieuwbouw, dit met uitzondering van het hoogteaccent. Daarbij dienen tevens de hieronder aangegeven aantal woningen per subaanduiding in acht te worden genomen:

| |
|--|
| WII |
| maximale 10 meter bouwhoogte met dien verstande voor maximaal 20% van het met maximaal 20% van het met WII aangeduide gebied een maximale bouwhoogte geldt van 13 |
| binnen de daartoe aangewezen zone op de plankaart grenzend aan de 'hoofdontsluiting' bedraagt de bouwhoogte maximaal 13 |
| ter plaatse van de aanwijzing WZC mag een woon-zorgcomplex worden opgericht met een meter maximale bouwhoogte van 25 meter; ter plaatse van de aanwijzing woonzorgzone zijn de gronden (mede)bestemd voor woningen voor bewoners die aangewezen kunnen zijn op het gebruik van de voorzieningen in het woon-zorgcomplex |
| Het aantal woningen bedraagt minimaal 550 en maximaal 600 met dien verstande dat het totaal aantal woningen onder I, II en III ten hoogste 1300 mag bedragen |

- e. ter plaatse van de aanwijzing 'hoofdontsluiting' worden de gronden in ieder geval bestemd voor een oost west wegverbinding voor tenminste autoverkeer waarbij het aantal

- rijstroken maximaal twee bedraagt. In deze strook wordt tevens ruimte gereserveerd voor een groene verbinding met een ecologische functie;
- f. ter plaatse van de aanwijzing 'OV-route' worden de gronden in ieder geval bestemd voor een vrijliggende route voor het (hoogwaardig) openbaar vervoer met een minimale breedte van 10 meter;
 - g. ter plaatse van de aanwijzing "langzaamverkeersroute" wordt binnen de bandbreedte van 50 meter uit het hart van de aanwijzing een doorgaande route voor langzaamverkeer aangelegd die tenminste geschikt is voor gebruik door fietsers en skaters;
 - h. met het oog op het karakter van het gebied en het functioneren van het watersysteem, de ecologische structuur en de recreatieve functie in het plangebied worden de gronden binnen een afstand van maximaal 30 meter uit het hart van de aanwijzing 'hoofd groenen hoofdwaterstructuur' uitsluitend bestemd voor water en/of groen met dien verstande dat:
 - 1. de totale breedte van de zone minimaal 32 meter bedraagt, waarvan minimaal 20 meter bestaat uit een in de breedte aaneengesloten groenstrook;
 - 2. de breedte van een waterloop minimaal 8 meter bedraagt, met uitzondering van de op de plankaart aangegeven noord-zuid waterloop in het oostelijk deel van het plangebied: de breedte hiervan bedraagt minimaal 12 meter, en
 - 3. de watergangen zoveel mogelijk van een talud worden voorzien;
 - 4. aan de westzijde van de aanwijzing 'zone W' mogen maximaal 10 (water)woningen worden gerealiseerd met een grondoppervlak van maximaal 80m² en een bouwhoogte van maximaal 7 m;
 - i. ter plaatse van de aanwijzing "aansluiting naar secundaire groen- en waterstructuur" wordt voorzien in een secundaire groen- en waterstructuur;
 - j. per waterstaatkundige eenheid geldt dat de hoeveelheid waterberging gemiddeld 325m³ per hectare bedraagt;
 - k. binnen de aanwijzing "locatie waterpartij" wordt een waterplas gerealiseerd waarbij geldt dat in die waterplas maximaal 6 (water)woningen mogen worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 4 meter en een maximaal oppervlak van 120 m²;
 - l. binnen de aanwijzing "geen hoofd bebouwing toegestaan" mag geen hoofd bebouwing worden opgericht, waarbij geldt dat direct grenzend aan die aanwijzing de bouwhoogte van de hoofd bebouwing maximaal 10 meter bedraagt;
 - l. bij de verkaveling dient het projecteren van achtertuinen naar het openbaar gebied zoveel mogelijk te worden voorkomen;
 - m. de verkeersstructuur - met uitzondering van de op plankaart aangegeven 'hoofdontsluiting' - dient in de uitwerking zodanig te worden vormgegeven dat een 30km/uur regime kan worden gehandhaafd;
 - n. bij de nadere uitwerking van de deelgebieden dienen minimaal 13 speelplekken te worden geprojecteerd;
 - o. bijzondere woonvormen in de vorm van geheel of gedeeltelijk begeleid wonen dan wel voor senioren alsmede maatschappelijke voorzieningen dienen bij de uitwerking zoveel mogelijk in de nabijheid van (OV)voorzieningen te worden geprojecteerd;
 - p. het projecteren van de horecavestiging dient de functiemenging en recreatieve functie van het gebied ten goede te komen. Bij de uitwerking dient de horecavestiging zorgvuldig te worden ingepast zodat het leefmilieu niet onevenredig wordt aangetast;
 - q. het uitwerken mag niet eerder geschieden dan nadat zeker is gesteld dat de bodem geschikt zal zijn voor de realisering van de in lid 1 aangegeven functies en voorzieningen;
 - r. burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in een uitwerkingsplan een vrijstelling onder voorwaarden op te nemen van het bepaalde in lid 1 onder f voor het toelaten van de genoemde functies die behoren tot een hogere categorie dan categorie 1 van de LvB;

3. Voorlopig bouwverbod en anticipatie

Zolang en voor zover een uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen, kan in het desbetreffende deel van het plan slechts bouwvergunning worden verleend, indien:

- a. het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het vastgestelde uitwerkingsplan, en

- b. vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar terzake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten bij goedkeuring van het plan hebben verklaard dat een uitwerking hun goedkeuring niet behoeft en gedurende de termijn van ter inzage ligging van het ontwerp van de uitwerking niet van zienswijzen daartegen is gebleken.

De bepalingen van dit plan zijn opgenomen als bijlage 5.

6 Toetsing aan artikel 49 WRO

6.1 Inleiding

Artikel 49 WRO bepaalt onder meer dat de gemeenteraad op verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijze niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd. Bij de beoordeling van dat verzoek dient het thans geldende planologische regime nauwkeurig te worden vergeleken met dat wat voorheen gold. Daarbij is voor wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

6.2 Ontvankelijkheid

In onderhavige procedure dient bepaald te worden of verzoekers ontvankelijk in hun claim dienen te worden geacht.

Met betrekking tot de ontvankelijkheid overwegen ondergetekenden dat de gemeenteraad eerst een besluit omtrent een verzoek om vergoeding van schade kan nemen, indien de beweerdelijk schade veroorzakende planologische wijziging rechtens onaantastbaar is.

Het bestemmingsplan "Buitengebied" Herziening I van de voormalige gemeente Schipluiden is vastgesteld bij raadsbesluit van 27 november 1975 en nadien goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland bij besluit van 16 februari 1977. Het betreffende bestemmingsplan was ten tijde van de aankoop van de woning door verzoekers onherroepelijk.

Nadien is voor de gronden het bestemmingsplan "Harnaschpolder Delft, Lookwatering-west en Voordijkshoorn" vigerend geworden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Delft in haar raadsvergadering van 31 maart 2005 en nadien goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland bij besluit van 1 november 2005. Het betreffende bestemmingsplan is thans onherroepelijk. De gemeenteraad kan derhalve een beslissing nemen naar aanleiding van het ingediende verzoek om planschadevergoeding ex artikel 49 WRO.

Per brief van 29 augustus 2005, bij de gemeente ingekomen op 30 augustus 2005, heeft de heer M.P.A. Ivens, Hof van Azuur 14, 2614 TB te Delft een verzoek om vergoeding van schade ingediend. Bij dit verzoek is tevens een aanvraagformulier planschade toegevoegd.

Op grond van de heersende jurisprudentie en in overeenstemming met de gemeentelijke procedureverordening "Planschadeverordening Delft 2002" moet verzoekers als belanghebbenden worden aangemerkt. Verzoekers zijn derhalve ontvankelijk in hun verzoek om vergoeding van schade.

6.3 Planologische wijziging

Ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bestaat er een Ingang voor een verzoek tot planschade ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan of een besluit omtrent vrijstelling als bedoeld in artikel 17 of 19 WRO. Een vrijstellingsbesluit als bedoeld in artikel 15 WRO biedt geen Ingang voor artikel 49 WRO daar deze behoren tot de maximale invulling van het geldende planologische bestemmingsplan..

Zowel de wijziging van het bestemmingsplan als het verlenen van vrijstelling op basis van artikel 19 WRO bieden een ingang voor de toepassing van artikel 49 WRO.

6.4 Beoordeling planologische wijziging

Thans is de vraag aan de orde of ten gevolge van de gewijzigde planologische situatie sprake is van een in planologisch opzicht nadeliger situatie waardoor verzoeker schade lijdt.

Ter beantwoording van deze vraag zullen ondergetekenden eerst nagaan in hoeverre sprake is van een in planologisch opzicht nadeliger situatie en op welke wijze de planologisch nadeliger situatie tot uitdrukking komt.

Vervolgens zullen ondergetekenden kunnen beoordelen of door de planologische wijziging schade ontstaat voor verzoeker die redelijkerwijs voor vergoeding in aanmerking zal moeten komen.

Essentieel voor planschade is dat sprake moet zijn van een planologisch nadeliger situatie. Bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van een in planologisch opzicht nadeliger situatie is allereerst van belang dat wordt vastgesteld wat op grond van het voorheen geldende planologisch regime maximaal kon worden gerealiseerd op de gronden.

De gronden vielen voorheen onder de werking van het bestemmingsplan "Buitengebied" Herziening I van de gemeente Schipluiden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 27 november 1975 en nadien goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland bij besluit van 16 februari 1977. Het betreffende bestemmingsplan was ten tijde van de aankoop van de woning door verzoekers onherroepelijk. Conform de plankaart hebben de gronden waarop het plan, voor zover in casu relevant wordt geacht, is gelegen de bestemming "Agrarisch gebied A".

De gronden aangewezen voor agrarisch gebied A zijn bestemd voor agrarische doeleinden waarop bebouwing is toegestaan ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering met maximaal één bij het bedrijf behorende bedrijfswoning. Op deze gronden mag geen bebouwing ten dienste van agrarische hulp- of nevenbedrijven op gronden bestemd voor agrarisch gebied A mag worden gebouwd (opgericht). De bebouwing dient, met uitzondering van kassen en bijbehorende ketelhuizen doch met inbegrip van bedrijfswoning, worden geconcentreerd op een bouwperceel met een oppervlakte van maximaal 4000 m² en een langste zijde van maximaal 150 m deel uitmakende van een agrarisch bedrijf met bijbehorend grondoppervlak van tenminste 10 ha, indien het betreft een tuinbouwbedrijf of uitgesproken specialistisch agrarisch bedrijf moet het bijbehorend grondoppervlak tenminste 0,75 ha bedragen.

Buiten dit bouwperceel mogen voorts zeer ondergeschikte agrarische bouwwerken, zoals schuilhokjes en gereedschapsbergingen, waarvan de oppervlakte per bouwwerk niet meer dan 15 m² mag bedragen, worden opgericht. Buiten het bouwperceel mogen eveneens kassen en bijbehorende ketelhuizen worden gerealiseerd.

De onderlinge afstand tussen de bedrijfsbebouwing met inbegrip van de bedrijfswoning van twee afzonderlijke agrarische bedrijven, tenminste 150 m moet bedragen. Ten aanzien van bebouwing behorende bij een tuinbouwbedrijf of ander uitgesproken specialistisch agrarisch bedrijf geldt bovendien dat de perceelsbreedte langs de weg gemeten tenminste 50 m moet bedragen.

De afstand van de bebouwing tot de zijdelingse afscheiding tenminste 10 m moet bedragen; indien het betreft bebouwing behorende bij een tuinbouwbedrijf of uitgesproken specialistisch agrarisch bedrijf, moet de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 3 meter bedragen.

De hoogte van de bedrijfsbebouwing maximaal 8 m mag bedragen en de hoogte der bedrijfswoning maximaal 6 m mag bedragen. Tevens mag ter plaatse een bedrijfswoning worden gerealiseerd, waarvan de inhoud ten minste 200 m³ mag bedragen.

De afstand van gebouwen tot de weggrens dient voor hoofdverkeerswegen minimaal 100 m, voor komverbindingswegen minimaal 30 m, voor structuurwegen minimaal 40 m en voor overige wegen minimaal 15 m bedragen. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan vrijstelling verlenen ten behoeve van het oprichten van kassen en daarmee gelijk te stellen bedrijfsgebouwen, voorzover betreft, de afstand van de gebouwen tot de hoofdverkeersweg, mits ter bescherming van de belangen van landschappelijke aard danwel ter wering van lichtreflexen en hinderlijke verlichting voor het verkeer op deze weg, een voldoende groenafscherming van gebouwen naar de zijde van de weg aanwezig of verzekerd is en bij toepassing van dit lid een absolute minimum afstand van bebouwing tot de hoofdverkeersweg van tenminste 25 m in acht, wordt genomen.

Burgemeester en wethouders zijn voorts bevoegd vrijstelling te verlenen van de afstand der bebouwing tot de zijdelingse erfscheiding welke 0 meter mag bedragen, voor zover het kassen betreft, de minimale afstand van gebouwen tot de weggrens van agrarische wegen, mits die afstand niet kleiner wordt dan 10 m en ten behoeve van uitbreiding en/of vergroting van het bouwperceel ten behoeve van uitgesproken specialistische agrarische bedrijven tot ten hoogste 30% van het bouwperceel. Tevens zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van de bouw van een tweede en/of derde bedrijfswoning.

Nadien is voor de betreffende gronden het bestemmingsplan "Harnaspolder Delft, Lookwatering-west en Voordijkshoorn" vigerend geworden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Delft in haar raadsvergadering van 31 maart 2005 en nadien goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland bij besluit van 1 november 2005. De gronden zijn in dit bestemmingsplan bestemd voor "Woongebied, nader uit te werken".

De gronden op de kaart aangewezen voor WOONGEBIED, nader uit te werken zijn bestemd voor wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, dienstverlening en detailhandel, tezamen niet meer dan 2.000m² b.v.o., en waarvan het totale oppervlak per detailhandelsvestiging niet meer mag bedragen dan 150 m², maatschappelijke doeleinden tot een maximum van 4.000m² b.v.o., horeca, maximum één vestiging tot een maximum van 250m² b.v.o., verkeers- en ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, kunstobjecten, faunapassages, speelvoorzieningen, ecologie, groen en water.

De bestemming dient nader te worden uitgewerkt, waarbij geldt dat:

- op en in de gronden als bedoeld in lid 1 mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - al dan niet gestapelde woningen, aan- en uitbouwen bijgebouwen en overkappingen;
 - gebouwen ten dienste van de doeleinden als bedoeld in lid 1 onder b tot en met e;
 - bij voornoemde functies behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- het totaal aantal woningen bedraagt ten hoogste 1300;
- de situering en het bouwen van woningen en andere gebouwen die als geluidgevoelige objecten worden aangemerkt, mag uitsluitend zodanig geschieden dat op geen van de gevels daarvan bij voltooiing de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai de ter plaatse toegestane grenswaarde overschrijdt;
- de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste het aantal meters zoals op de plankaart en hieronder voor het desbetreffende gebied met de subaanduiding I, II of III is aangegeven, met dien verstande dat de afstand tussen de bestaande te handhaven woningen in het plangebied en de nieuwbouw minimaal tweemaal de hoogte van die nieuwbouw bedraagt en de afstand tussen nieuwbouw en de plangrens bedraagt minimaal de bouwhoogte van de nieuwbouw, dit met uitzondering van het hoogteaccent. Daarbij dienen tevens de hieronder aangegeven aantal woningen per subaanduiding in acht te worden genomen:

| |
|-----|
| WII |
|-----|

| |
|---|
| maximale 10 meter bouwhoogte met dien verstande voor maximaal 20% van het met maximaal 20% van het met WII aangeduide gebied een maximale bouwhoogte geldt van 13 |
|---|

| |
|---|
| binnen de daartoe aangewezen zone op de plankaart grenzend aan de 'hoofdontsluiting' bedraagt de bouwhoogte maximaal 13 |
| ter plaatse van de aanwijzing WZC mag een woon-zorgcomplex worden opgericht met een meter maximale bouwhoogte van 25 meter; |
| ter plaatse van de aanwijzing woonzorgzone zijn de gronden (mede)bestemd voor woningen voor bewoners die aangewezen kunnen zijn op het gebruik van de voorzieningen in het woon-zorgcomplex |
| Het aantal woningen bedraagt minimaal 550 en maximaal 600 met dien verstande dat het totaal dat het totaal aantal woningen onder I, II en III ten hoogste 1300 mag bedragen |

Ondergetekenden zijn van oordeel dat het nieuwe bestemmingsplan en de daaruit volgende nieuwe bestemming ten gevolge heeft dat er sprake is van een wijziging van het gebruik van de gronden alsmede een wijziging van de bebouwingsmogelijkheden.

Wijziging bebouwingsmogelijkheden

De gronden waren voorheen bestemd voor agrarische doeleinden. Op deze gronden was bebouwing toegestaan ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering met maximaal één bij het bedrijf behorende bedrijfswoning. De bebouwing dient te worden geconcentreerd op een bouwperceel met een oppervlakte van maximaal 4000 m² en een langste zijde van maximaal 150 m deel uitmakende van een agrarisch bedrijf met bijbehorend grondoppervlak van tenminste 10 ha, indien het betreft een tuinbouwbedrijf of uitgesproken specialistisch agrarisch bedrijf moet het bijbehorend grondoppervlak tenminste 0,75 ha bedragen.

Ter plaatse mag tevens een bedrijfswoning worden gerealiseerd waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen en de inhoud daarvan dient tenminste 200 m³ te bedragen. Burgemeester en wethouders zijn daarnaast bevoegd vrijstelling te geven voor de bouw van een tweede of derde bedrijfswoning.

De onderlinge afstand tussen de bedrijfsbebouwing met inbegrip van de bedrijfswoning van twee afzonderlijke agrarische bedrijven, tenminste 150 m moet bedragen. Ten aanzien van bebouwing behorende bij een tuinbouwbedrijf of ander uitgesproken specialistisch agrarisch bedrijf geldt bovendien dat de perceelsbreedte langs de weg gemeten tenminste 50 m moet bedragen.

Op grond van de bestemmingsplanvoorschriften mogen de gronden achter de woning van verzoekers tevens gebruikt worden als glastuinbouw waarop de mogelijkheid van kassen bestaat. Ten aanzien van kassen en ketelhuizen geldt niet de beperking dat deze gerealiseerd dienen te worden. Deze mogen ook buiten het bouwperceel worden gerealiseerd. De hoogte van kassen mag 8 meter bedragen en deze mogen op een afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Met vrijstelling mogen kassen tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Ten aanzien van het bebouwingspercentage staat planologisch geen beperking aangegeven, zodat dient te worden gesteld dat de gronden volledig mogen worden bebouwd met kassen.

De meest maximale invulling van het bestemmingsplan, brengt derhalve met zich mee dat vanuit de woning van verzoekers, zicht was op kassen met een maximale hoogte van 8 meter (rekening houden met de algemene vrijstellingsbevoegdheid 8,8 meter) welke gerealiseerd hadden kunnen worden op de perceelsgrens met de woning van verzoeker. In het voorheen geldende bestemmingsplan stond weliswaar een afstand voor geschreven tot de zijdelingse perceelsgrens, doch geen minimum afstand tot aan de achterste perceels grens. ondergetekenden zijn derhalve van oordeel dat de bebouwing ten aanzien van kassen mocht worden gerealiseerd tot op de perceelsgrens van de woning van verzoeker, daar deze beschouwd wordt als de achterste perceelsgrens en niet de zijdelingse perceelsgrens.

In dat kader zijn ondergetekenden van oordeel dat er, gelet op de meest maximale invulling, geen sprake is van een vrij uitzicht ter plaatse. Vanuit de woning zou er zicht zijn op kassen met een maximale hoogte van 8,8 meter. Slechts vanuit de 2^e verdieping zou er in beperkte mate over de kassen heen gekeken kunnen worden. Ten aanzien van het uitzicht dient voorts te wor-

den opgemerkt dat de voorheen mogelijke bebouwing in de vorm van kassen op de perceelsgrens had kunnen worden gerealiseerd en dat deze vanaf de gevel van de woning derhalve slechts op een afstand van circa 23 tot 24 mogelijk waren geweest.

In de nieuwe situatie hebben de gronden een woonbestemming gekregen waarbij qua bebouwing zowel grondgebonden als gestapelde woningen mogen worden gerealiseerd met een maximale bouwhoogte van 10 meter. 20% van de gronden mag worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 13 meter. Ondergetekenden zijn daarbij van oordeel dat deze reeds nader zijn aangeduid op de plankaart en daar derhalve ter plaatse van de achtertuin van verzoekers de maximale bouwhoogte 10 meter bedraagt.

Naast woonbebouwing is bebouwing toegestaan ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, dienstverlening en detailhandel, tezamen niet meer dan 2.000m² b.v.o. en waarvan het totale oppervlak per detailhandelsvestiging niet meer mag bedragen dan 150 m², maatschappelijke doeleinden tot een maximum van 4.000m² b.v.o., horeca, maximum één vestiging tot een maximum van 250m² b.v.o., verkeers- en ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, kunstobjecten, faunapasages, speelvoorzieningen, ecologie, groen en water. Op grond van het bovenstaande dient er voorts rekening mee te worden gehouden dat het bestemmingsplan technisch mogelijk is om ter plaatse gestapelde bouw te realiseren met daaronder voorzieningen in de vorm van ondermeer dienstverlening en detailhandel. Per detailhandel mag de totale oppervlakte echter niet meer dan 150 m² bedragen. Ondergetekenden zijn op basis daarvan van oordeel dat in dat kader geen rekening hoeft te worden gehouden met grootschalige detailhandel in de vorm van een grote supermarkt doch met de meer kleinschalige detailhandel. Daarnaast is ondermeer één horecavoorziening mogelijk, maar ook maatschappelijke voorzieningen behoren tot de mogelijkheden.

Ondergetekenden zijn van oordeel dat gelet op de bestemmingsplanvoorschriften ter plaatse sprake is van de mogelijkheid van hogere bebouwing dan voorheen was toegestaan. Immers de maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt in de nieuwe situatie 10 meter, terwijl dat voorheen met vrijstelling maximaal 8,8 meter had kunnen zijn. Hierbij wordt wel opgemerkt dat in de strook direct achter het perceel van verzoekers een strook niet mag worden aangewend voor de realisatie van hoofdbebouwing.

Daarnaast dient ten aanzien van het uitzicht te worden opgemerkt dat de realisatie van kassen ook als negatief kan worden aangemerkt. Immers bij kassen dient rekening te worden gehouden met schittering welke een gevolg is van de weerkaatsing van zonlicht tegen de kassen. Deze schittering kan als hinderlijk worden ervaren. Nu ter plaatse de bouw van kassen niet meer tot de mogelijkheden behoort, zijn ondergetekenden van oordeel dat dit positief effect meegevoegd dient te worden. Ondergetekenden zijn ten aanzien van de schittering van oordeel dat dit een rechtstreeks gevolg is van de realisatie en aanwezigheid van kassen. De hinderlijke gevolgen van de schittering zijn daarmee een rechtstreeks gevolg van de aanwezigheid van kassen net zoals het realiseren van bebouwing gevolgen kan hebben voor het uitzicht.

Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden zijn ondergetekenden van oordeel dat zowel positieve als negatieve gevolgen heeft. Als negatief kan worden aangemerkt de thans toegestane bouwhoogte welke toeneemt van 8,8 meter naar 10 meter en als positief het verdwijnen van schittering van kassen. Ondergetekenden zijn van oordeel het extra verlies aan uitzicht dat in de nieuwe situatie ontstaat echter niet opweegt tegen het niet meer mogelijk zijn van de hinderlijke gevolgen van schittering.

In dat kader dient eveneens te worden gesteld dat het zicht op kassen met name in de zomermaanden over het algemeen niet als fraai dient te worden aangemerkt. Immers in deze periode worden de kassen bespoten met kalk om verbranding van de gewassen tegen te gaan. Bovenstaande is echter een gevolg van het feitelijke gebruik van kassen, welke bij een oordeel in het kader van artikel 49 WRO geen rol mogen spelen.

In de voorgaande situatie was op de perceelsgrens bebouwing in de vorm van kassen mogelijk tot een hoogte van maximaal 8,8 meter. Vanaf de gevel van de woning, zoals deze kadastraal is ingetekend, was deze bebouwing gelegen op een afstand van circa 23 tot 24 meter. In de nieuwe situatie zijn de gronden over een afstand van circa 7 tot 8 meter aanwezen met de aanduiding "geen hoofdbebouwing toegestaan". De gronden direct achter deze strook mogen worden bebouwd met hoofdbebouwing met een maximale hoogte van 10 meter.

Ten aanzien van de bebouwingsintensiteit dient te worden gesteld dat de nieuwe situatie in beginsel minder bebouwd kan worden dan in de oude situatie. Immers voorheen mochten de gronden volledig worden bebouwd met kassen. In de nieuwe situatie zullen ter plaatse overwegend woningen worden gerealiseerd. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat een deel van de gronden ook ingericht dienen te worden als tuin, maar ook als openbaar gebied, fietspaden, voetpaden, verkeersgebied etc. Dit brengt met zich mee dat in de nieuwe situatie de bebouwingsintensiteit qua oppervlakte afneemt.

De vraag daarbij is echter of dat van invloed is in onderhavige casus. Ondergetekenden zijn van oordeel van niet. Immers op grond van het bestemmingsplan, zijn de gronden volledig aangewezen voor "Woondoeleinden" en zijn er ten aanzien van de situering van de gebouwen (nog) geen voorschriften opgenomen. Dit brengt met zich mee dat er woningbouw, in zowel niet gestapelde als gestapelde vorm kan plaatsvinden direct achter de woning van verzoeker, waarbij tevens de mogelijkheid van detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, als horeca mogelijk is. Op de plankaart staat tussen de woning van verzoekers en het plangebied een aanduiding op de plankaart welke aanduiding aangeeft dat in de betreffende zone, circa 7 tot 8 meter vanuit de perceelsgrens, geen hoofdbebouwing mag worden gerealiseerd.

Hierdoor zal het zicht op de achterliggende gronden worden ontnomen vanuit de woning van verzoekers en heeft het feit dat de gronden minder intensief bebouwd kunnen worden geen effect op de woning van verzoekers, daar de invloed daarvan niet merkbaar en zichtbaar is.

Wijziging gebruik van de gronden

Naast een verandering van de bebouwingmogelijkheden is er ter plaatse ook sprake van een wijziging van het gebruik van de gronden. Ondergetekenden gaan daarbij uit dat de maximale invulling welke het meest nadelig is voor verzoekers, de realisatie van kassen is. Deze maximale invulling door de realisatie van kassen sluit uit, dat ter plaatse een bouwperceel met een bedrijfswoning kan worden gerealiseerd. Indien immers ter plaatse een bouwperceel aanwezig zou zijn, dan zou de voorgeschreven onderlinge afstand van de gebouwen ten gevolge hebben dat er sprake is van meer openheid van de bebouwing en dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens groter zouden zijn dan de mogelijkheden welke gelden ten aanzien van kassen.

De gronden welke voorheen een agrarische bestemming hadden, hebben thans een bestemming voor uit te werken woondoeleinden gekregen. Bij de nieuwe bestemming dient voorts rekening te worden gehouden met andere gebruiken dan alleen woondoeleinden, aangezien ook gebruiken en bebouwing zijn toegestaan in de vorm van detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen, waarbij deze tevens mogelijk zijn, bijvoorbeeld in combinatie met gestapelde woningbouw. Bij dergelijke gebruiken dient rekening te worden gehouden met overlast in de vorm van aan- en afvoer van goederen, verkeersbewegingen welke gepaard gaande met dergelijke gebruiken, maar ook met geluidsoverlast in de vorm van parkerende auto's etc.

In het kader van artikel 49 WRO zijn er een aantal uitspraken bekend welke vergelijkbaar zijn met onderhavige casus, in die zin dat deze inhoudelijk betrekking hebben op zaken waar in de oude planologische situatie sprake was van een agrarische bestemming met de mogelijkheid van kassen en in de nieuwe situatie woningbouw, of waar de invloed van kassen op de omgeving wordt besproken, te weten:

- ABRvS 16 mei 2007, BA5249
- ABRvS 30 mei 2007, BA6000
- ABRvS 21 december 2005, AU8481

- ABRvS 6 mei 2004, AO8865
- ABRvS 26 november 2003, AN8791.

Uit de jurisprudentie van de Afdeling komt naar voren dat het planologisch vervallen van de mogelijkheid van kassen als positief dient te worden aangemerkt, aangezien een aantal negatieve aspecten welke met een dergelijk gebruik gepaard gaan, niet meer mogelijk is. Daar tegenover kunnen nieuwe gebruiken mogelijk worden gemaakt welke ook negatieve aspecten met zich mee brengen. Deze positieve en negatieve effecten dienen met elkaar te worden vergeleken. Ondergetekenden zijn van oordeel dat de wijziging van de bestemming van agrarische doeleinden (glastuinbouw) naar woningbouw zowel positieve effecten heeft als negatieve effecten. Onderstaand wordt nader ingegaan op zowel de positieve als de negatieve effecten welke gepaard gaan met een bestemming "kassen".

Op grond van de voorschriften waren de gronden voorheen bestemd voor agrarische doeleinden en mochten de gronden worden bebouwd met kassen. Het gebruik van de gronden voor glastuinbouw heeft een aantal negatieve aspecten. In de bestemmingsplanvoorschriften staat geen beperking opgenomen ten behoeve van een eventuele afscherming van de kassen en het gebruik van assimilatielicht.

In dat kader dient te worden gesteld dat het gebruik van de kassen hinder met zich mee brengt met name in de vorm van lichthinder. In beperkte mate dient ook rekening te worden gehouden met het verwaaien van bestrijdingsmiddelen.

Hoewel planologisch aan assimilatielicht geen beperkingen worden gesteld, verhinderen milieutechnische eisen een ongehinderde overlast van het gebruik van assimilatielicht. Het Besluit glastuinbouw en de Wet Milieubeheer hebben ten gevolge dat aan de overlast welke wordt ondervonden van het gebruik van assimilatielicht beperkingen worden gesteld.

Gelet op de ligging van de woning van verzoekers ten opzichte van het gebied waar kassen mogelijk zijn, zijn ondergetekenden van oordeel dat andere aspecten zoals verkeer in dat kader geen rol spelen. Immers de woning van verzoekers is gelegen aan de rand van het gebied op een plaats waar een ontsluiting niet mogelijk is, doch waar bebouwing zal plaatsvinden. In dat kader zijn ondergetekenden eveneens van oordeel dat de aanwezigheid van kassen een ander gebruik zoals een agrarisch bouwblok met woningen uitsluit. Immers ter plaatse kunnen niet zowel kassen, als een bouwblok met woningen en bedrijfsopstallen tegelijkertijd bestaan.

Het realiseren van woningbouw heeft ten gevolge dat deze overlast ter plaatse zal verdwijnen. In het algemeen dient te worden gesteld dat de ligging in een overwegend woongebied als positiever dient te worden beschouwd dan de ligging van een woning direct tegen een kassengebied. Naast dit positieve aspect heeft de realisatie van woningbouw ook een aantal negatieve aspecten ten gevolge.

Het gebruik van de gronden voor woningbouw heeft ten gevolge dat er ter plaatse hinder kan ontstaan, als gevolg van het gebruik van de woningen, het gebruik van de tuinen, behorende bij de woningen, eventueel hinder als gevolg van speelplaatsen etc, maar ook hinder in de vorm van licht.

Als negatief kan worden aangemerkt dat de wijziging naar woondoeleinden ten gevolge kan hebben dat er sprake is van een verlies aan privacy. Hoewel vanuit het gebruik van de kassen ook mogelijk inzicht kan ontstaan in de woning van verzoekers, wordt deze zeer beperkt geacht.

Er is sprake van een verlies van privacy wanneer zich een toename voordoet van inzicht in de woning, balkon of tuin van een verzoeker. Op grond van jurisprudentie is er sprake van een verlies van privacy bij inzichtbiedende bebouwing op een zodanige afstand dat van daaruit een goed onderscheidend, onbelemmerd zicht in een risicogevoelig object ontstaat. Hierbij dient gedacht te worden aan een afstand van niet meer dan enkele tientallen meters.

Ten aanzien van het verlies van privacy dient voorts te worden meegenomen dat daarbij een onderscheid kan worden gemaakt tussen het verlies van privacy in de woning, het verlies van privacy in de voortuin en het verlies van privacy in de achtertuin. In het algemeen kan worden gesteld dat het verlies in een voortuin als minder negatief dient te worden ervaren dan het verlies aan privacy in een achtertuin.

Op grond van de bestemmingsplanvoorschriften kunnen ter plaatse zowel grondgebonden woningen als gestapelde woningen worden gerealiseerd. Gelet op het feit dat het in casu gaat om een uit te werken bestemming en dat ten aanzien van het aantal woningen direct achter de woning van verzoekers nog geen eisen zijn gesteld, dient te worden gesteld dat ter plaatse rekening dient te worden gehouden met de mogelijkheid van inkijk vanuit een redelijk aantal woningen. Op de plankaart staat weliswaar een strook aangegeven waar geen hoofdbouw mogelijk is, doch deze strook mag worden gebruikt voor alle planologisch mogelijk gemaakt doeleinden, zoals wonen (denk aan tuinen) maar ook voor gebruik als opslag, parkeren, verkeer etc. Deze inkijk zal ontstaan in zowel de tuin als in de woning van verzoekers. Gelet op de afstand, circa 30 meter, tussen de gevel van de woning van verzoekers en de grens van de lijn waar eerst hoofdbouw is toegestaan, dient te worden gesteld dat er sprake is van een goed onderscheiden vermogen en er derhalve sprake is van een verlies aan privacy. De afstand tussen de woning van verzoeker en de nieuwe bestemmingen bedraagt circa 23 tot 24 meter.

Ondergetekenden zijn daarbij tevens van oordeel dat er de omgeving en dan aan de achterzijde van de woning van verzoekers een karakterwijziging zal ontstaan van agrarisch buitengebied naar woongebied, waarbij de situeringswaarde zal afnemen en zullen verzoekers in een meer versteend gebied komen te wonen. Deze karakterwijziging heeft naar het oordeel van ondergetekenden een waardedaling ten gevolge. De waarde van een pand wordt bepaald door de ligging van het betreffende pand. Het is daarbij relevant om te kijken welke ligging het pand voorheen had en wat na de wijziging de ligging is geworden. In casu was de woning voorheen gesitueerd aan de rand van de gemeente Delft grenzend aan een agrarisch gebied. Als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan, wijzigt deze omgeving en komt de woning te liggen te midden in een woonwijk. Een dergelijke wijziging van de ligging heeft gevolgen voor de ligging van de woning en daarmee ook gevolgen voor de waarde van de woning. (zie ondermeer ABRvS, 16 februari 2005, LJN: AS6237

Ondergetekenden zijn van oordeel dat het verlies aan privacy in casu een zwaarwegende factor dient te zijn, daar in de voorgaande situatie weliswaar inkijk mogelijk was vanuit de buurpanden, doch dat met inkijk in de woning nauwelijks rekening behoefde te worden gehouden.

Conclusie

Op grond van bovenstaande concluderen ondergetekenden dat ten aanzien van het object van verzoeker een planologisch nadeliger situatie is ontstaan. Het realiseren van woningbouw in plaats van glastuinbouw, heeft naar het oordeel van ondergetekenden ten gevolge dat er sprake is van een beperkt verlies aan uitzicht, het mogelijk ontstaan van hinder als gevolg van het gebruik van de gronden voor woningbouw en de andere toegestane gebruiksmogelijkheden zoals detailhandel, horeca, verkeer, alsmede een verlies aan privacy, welke zwaarwegend wordt geacht.

Naast deze negatieve aspecten heeft het in werking treden van het bestemmingsplan "Harnaschpolder Delft, Lookwatering-west en Voordijkshoorn" ook een aantal positieve effecten, te weten het verdwijnen van de ligging direct achter kassen, de overlast welke gepaard gaat met kassen (o.a. assimilatielicht) en het zicht op kassen.

6.5 Schade

Nu is komen vast te staan dat verzoeker ontvankelijk is en er sprake is van een planologisch nadeligere situatie, is de vraag aan de orde hoe groot de schade is als gevolg van deze planologische wijzigingen

Alvorens eventueel nader in te gaan op de hoogte van de schade, zullen ondergetekenden nader ingaan op de voorzienbaarheid van de schade. Immers op grond van het bepaalde in artikel

49 WRO dient tevens te worden beoordeeld in hoeverre de eventuele schade redelijkerwijs niet of niet geheel te zijner laste dient te blijven.

7 Voorzienbaarheid

7.1 Overzicht van ter beschikking gestelde stukken

In het kader van het oordeel omtrent de voorzienbaarheid, zijn door de gemeente diverse stukken ter beschikking gesteld. Deze betreffen:

- Het streekplan Zuid-Holland West, vastgesteld op 19 mei 1978;
- Het structuurplan voor de gemeente Delft, vastgesteld op 15 december 1983;
- Het streekplan Zuid-Holland West, vastgesteld in januari 1997;
- De Ontwikkelingsvisie Delft 2025, vastgesteld op 26 maart 1998.

7.2 Voorzienbaarheid algemeen

Artikel 49 WRO bepaalt onder meer dat de gemeenteraad op verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toekent indien en voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan 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. Bij de beoordeling van dat verzoek dient het thans geldende planologische regime nauwkeurig te worden vergeleken met dat wat voorheen gold. Daarbij is voor wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealliseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.

Indien is bepaald dat er sprake is van een planologisch nadeliger situatie als gevolg waarvan schade ontstaat, dient te worden beoordeeld in hoeverre deze voor vergoeding in aanmerking komt. Een schade hoeft niet zonder meer ten laste van de gemeente te komen. Artikel 49 WRO geeft aan dat alleen vergoeding van schade is voorgeschreven die "redelijkerwijs niet te zijnen laste behoort te blijven".

De schade dient te worden toegerekend aan een belanghebbende indien de schade voorzienbaar was ten tijde van de verwerving van de door de planologische maatregel onevenredig benadeelde onroerende zaak.

In recente planschadejurisprudentie wordt de voorzienbaarheid van de schade, de vraag of de schade redelijkerwijs niet ten laste dient te blijven van een belanghebbende, beoordeeld aan de hand van de vraag of er voor een redelijk denkende en handelende koper aanleiding bestond rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in ongunstige zin zou veranderen. Om risicoaanvaarding aan te mogen nemen is niet vereist dat plannen zodanig concreet waren dat hiermee volledig rekening kon en moest worden gehouden. Voldoende is dat er gezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende eigenaar, aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie op het perceel in negatieve zin zou gaan veranderen. Op het moment van de aankoop dienen er concrete aanwijzingen of omstandigheden te bestaan dat een wijziging van het planologische regime of beleid te verwachten is. Een redelijk denkend en handelend koper wordt geacht informatie in te winnen omtrent de planologische situatie ten aanzien van het perceel en de directe omgeving. Indien dergelijke omstandigheden zich destijds voordeden, wordt de koper geacht het risico van de schade te hebben aanvaard, door ondanks de kans op schade tot aankoop van het onroerend goed over te gaan.

Uit de jurisprudentie volgt dat het in ieder geval dient te gaan om een vastomlijnd beleidsvoornemen. Voorts kan dit blijken uit genomen besluiten of vastgestelde en gepubliceerde docu-

menten dan wel uit maatschappelijke of planologische ontwikkelingen, waaruit voor een redelijk denkend en handelend eigenaar aanleiding bestond om rekening te houden met de kans op een voor het object/woning negatieve ontwikkeling. Niet alleen vastgestelde gemeentelijke plannen en besluiten, die voldoende concreet zijn en algemeen bekend zijn gemaakt, maar ook een (concrete) aanwijzing in een streekplan of bovengemeentelijk structuurplan kan een voorzienbaarheidsfactor vormen.

Uit de jurisprudentie volgt dat voorzienbaarheid wordt aangenomen indien er sprake is van:

- een aanwijzing in de toelichting van een bestemmingsplan omtrent een toekomstige ontwikkeling;
- een voorbereidingsbesluit, mits deze aanwijzingen bevatten omtrent de inrichting;
- een door Gedeputeerde Staten goedgekeurd bestemmingsplan;
- een structuurplan;
- een ter inzage gelegd ontwerpbestemmingsplan;
- een vastgesteld Dorpsplan;
- een door de gemeenteraad vastgestelde "Beleidsnota Ruimtelijke Ordening".

Voorzienbaarheid werd in de jurisprudentie niet aangenomen bij:

- een ter voorbereiding van een structuurplan vastgestelde structuurvisie welke niet voldoet aan het criterium van een geautoriseerd en gepubliceerd beleidsvoornemen of plan;
- stukken ter voorbereiding van de vaststelling van een structuurplan.

Uit de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat:

Of sprake is van voorzienbaarheid moet worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag of ten tijde van de aankoop van de onroerende zaak voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft.

In haar uitspraak van 28 maart 2007, LJN BA 1682 is door de Afdeling daar nog aan toegevoegd dat voor voorzienbaarheid meer is vereist dan dat een planologische ontwikkeling niet onwaarschijnlijk is. Tevens dient het beleidsvoornemen zodanig concreet te zijn dat uit het beleidsvoornemen de planologische wijziging kan worden afgeleid.

Het feit dat een streekplan voor de beantwoording van de vraag of er sprake is van voorzienbaarheid gebruikt kan worden blijkt uit bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 januari 2006, StAB nummer 2, 2006, nummer 06-78.

7.3 Beoordeling ter beschikking gestelde stukken

In het kader van het antwoord op de vraag of de planologische wijziging in casu voorzienbaar dient te worden geacht, heeft de gemeente een aantal stukken ter beschikking gesteld.

De gemeente Delft heeft de navolgende stukken ter beschikking gesteld:

- Het streekplan Zuid-Holland West, vastgesteld op 19 mei 1978;
- Het structuurplan voor de gemeente Delft, vastgesteld op 15 december 1983;
- Het streekplan Zuid-Holland West, vastgesteld in januari 1997;
- De Ontwikkelingsvisie Delft 2025, vastgesteld op 26 maart 1998.

7.3.1 Het streekplan Zuid-Holland West (plankaart 1990)

Dit streekplan is vastgesteld door Provinciale Staten van de provincie Zuid-Holland bij besluit van 19 mei 1978. Op de plankaart zijn de gronden waarvoor thans het bestemmingsplan "Harnaschpolder Delft, Lookwatering-west en Voordijkshoorn" is vastgesteld, aangeduid als "ontwikkelingszone voor stads- en dorpsgebied". In de toelichting op de plankaart staat daarbij verder vermeld dat in deze gebieden de lokaliteit naar eigen inzicht de inrichting ten behoeve van stedelijke functies bepalen. In de meeste gevallen behoeft van de in de ontwikkelingszone aanwe-

zige capaciteit slechts 30 – 70% benut te worden. Dit betekent, dat ook voor de periode na 1990 ontwikkelingsruimte voor stedelijke functies is aangegeven. Bij stedelijke functies moet naast woningbouw en recreatievoorzieningen worden gedacht aan bedrijven en voorzieningen welke niet strijdig zijn met de woonfunctie.

7.3.2 Structuurplan voor de gemeente Delft

Dit structuurplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 15 december 1983. Bij het structuurplan is geen toelichting bijgevoegd, doch slechts kaartmateriaal. Op deze kaart is de plaats waar de woning van verzoekers is gelegen aangeduid als "sport en recreatie" en zijn de gronden waar het bestemmingsplan voor is vastgesteld nader aangeduid als "(mogelijke) stadsuitbreiding".

De gronden waarop zowel de woning van verzoekers is gelegen als de gronden waarvoor het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden, vallen ten tijde van dit structuurplan binnen de gemeentegrenzen van de voormalige gemeente Schipluiden.

Een structuurplan vindt zijn oorsprong in artikel 7 WRO. In dit artikel staat opgenomen dat de gemeente voor haar grondgebied een structuurplan kan opstellen. Daarnaast kan een structuurplan ook intergemeentelijk zijn. In dat geval kan gezamenlijk een visie worden opgesteld voor het grondgebied van de gemeenten welke te samen de visie opstellen.

De gronden waarvoor thans het bestemmingsplan "Harnaschpolder Delft, Lookwatering-west en Voordijkshoorn" in werking is getreden, waren ten tijde van het vaststellen van het structuurplan, gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Schipluiden en niet binnen het grondgebied van de gemeente Delft. In dat kader dient te worden gesteld dat, gelet op het feit dat artikel 7 WRO aangeeft dat de gemeente alleen voor haar grondgebied een structuurplan kan vaststellen, dit structuurplan niet kan worden meegenomen in de beoordeling of er sprake is van voorzienbaarheid.

7.3.3 Ontwikkelingsvisie Delft 2025

Deze Ontwikkelingsvisie is door de gemeenteraad in haar vergadering van 26 maart 1998 vastgesteld. Deze Ontwikkelingsvisie heeft van 5 december 1997 tot 5 januari 1998 ter inzage gelegen en in de Stadskrant Delft van 4 december 1997 is daaraan een extra katern gewijd. Op de overzichtskaart behorende bij deze visie zijn de gronden nader aangeduid als "binnenstedelijke bouwlokatie".

Deze Ontwikkelingsvisie zou qua status gelijk kunnen worden gesteld met een gemeentelijk structuurplan. Dit brengt met zich mee dat ook deze visie slechts geldend kan zijn voor gronden welke zijn gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Delft. Nu de betreffende gronden zijn gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Schipluiden, kan deze visie geen rol spelen in de beantwoording van de vraag of er sprake is van voorzienbaarheid. Immers, gelijk aan artikel 7 WRO, heeft een gemeente geen bevoegdheid om iets bindends te zeggen over gronden welke niet zijn gelegen binnen haar eigen gemeentegrenzen. In dit kader dient overigens wel te worden opgemerkt, dat de betreffende gronden met een reden zijn opgenomen in de betreffende visie. Tussen de gemeente Delft en de gemeente Schipluiden waren reeds gesprekken gaande omtrent samenwerking. Deze samenwerking hield ondermeer in dat tussen de gemeente Delft en Schipluiden een aantal stukken grond werden geruild waardoor Delft vanaf 2010 extra woningen kan bouwen. Voor deze gronden is thans bestemmingsplan "Harnaschpolder Delft, Lookwatering-west en Voordijkshoorn" in werking treden.

Deze samenwerking is echter pas op 29 augustus 2000 openbaar geworden, zodat daarmee in casu geen rekening kan worden gehouden.

7.3.4 Streekplan Zuid-Holland West

Dit streekplan dateert van januari 1997. Op de plankaart staan de betreffende gronden aangegeven als "Nieuw stads- en dorpsgebied, ontworpen of in voorbereiding". In de toelichting staat ten aanzien van deze aanduiding aangegeven dat het gaat om uitbreiding van bestaand aan-

eengesloten bebouwd gebied voornamelijk ten behoeve van woningbouw en bijpassende functies, zoals voorzien in een bestaand plan of in een in voorbereiding zijnde plan voorzover passend in de gewenste regionaal ruimtelijke ontwikkeling. Beperkte lokale uitbreidingen kunnen ook begrepen zijn onder de aanduiding "ontwikkelingsrichting stads- en dorpsgebied". Tevens wordt in dit streekplan de Harnaschpolder aangemerkt als nieuwe woningbouwlocatie. In de toelichting valt daaromtrent te lezen dat de ontwikkeling van de Harnaschpolder (het gebied tussen het tracé van de in aanleg zijnde A4 en de bebouwde kom van Delft en Den Hoorn) al binnen de planperiode in gang zal worden gezet. De realisering van een bedrijfsterrein, in samenhang met het ontwikkelen van de regionale groenstructuur en de revitalisering van de glastuinbouw zal doorlopen tot na 2005. Ook voor de periode na 2005 vormt dit gebied een interessante verstedelijkingsoptie. Op het punt van nabijheid scoort deze zone goed met de ligging aan de rand van de stedelijke agglomeraties van Delft en Den Haag. De verdere stedelijke ontwikkeling van dit gebied zal dan ook na 2005 worden voortgezet.

7.4 Voorzienbaarheid in casu

Uit de jurisprudentie volgt dat het in ieder geval dient te gaan om een vastomlijnd beleidsvoornemen. Voorts kan dit blijken uit genomen besluiten of vastgestelde en gepubliceerde documenten dan wel uit maatschappelijke of planologische ontwikkelingen, waaruit voor een redelijk denkend en handelend eigenaar aanleiding bestond om rekening te houden met de kans op een voor het object/woning negatieve ontwikkeling. Niet alleen vastgestelde gemeentelijke plannen en besluiten, die voldoende concreet zijn en algemeen bekend zijn gemaakt, maar ook een (concrete) aanwijzing in een streekplan of bovengemeentelijk structuurplan kan een voorzienbaarheidsfactor vormen.

Hoewel de gemeente Delft een tweetal structuurplannen/visies heeft opgesteld, kunnen deze voor de beantwoording voor de vraag of er sprake is van voorzienbaarheid geen rol spelen. Immers op grond van het bepaalde in artikel 7 WRO kan een dergelijk structuurplan alleen worden vastgesteld voor het eigen grondgebied.

De gronden waarvoor thans het bestemmingsplan "Harnaschpolder Delft, Lookwatering-west en Voordijkshoorn" in werking is getreden, vielen voorheen echter binnen het grondgebied van de voormalige gemeente Schipluiden. Een en ander brengt met zich mee dat deze plannen geen rol mogen spelen in de beantwoording van de vraag of er sprake is van voorzienbaarheid.

Echter de betreffende gronden zijn al vanaf het Streekplan Zuid-Holland West, welke is vastgesteld op 19 mei 1978 meegenomen en aangeduid als woningbouwlocatie. In het Streekplan Zuid-Holland West van januari 1997 staan de betreffende gronden wederom als woningbouwlocatie aangeduid en is de Harnaschpolder met name genoemd als woningbouwlocatie.

In dat kader zijn ondergetekenden van oordeel dat beide Streekplannen in voldoende mate duidelijk maken en met name het Streekplan van januari 1997 een voldoende concrete aanwijzing geeft dat om te stellen dat voor een redelijk denkend en handelend eigenaar aanleiding diende te bestaan om rekening te houden met de kans op een voor het object/woning negatieve ontwikkeling.

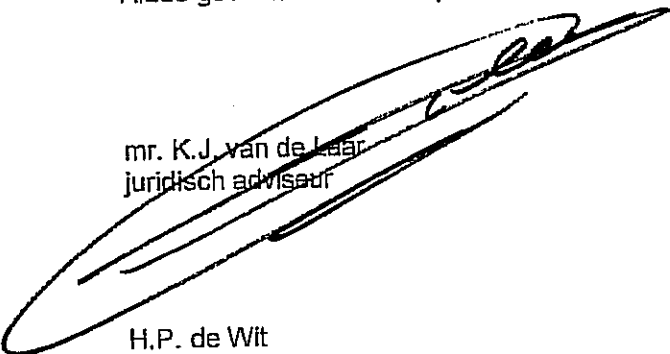
Conform de bij het verzoekschrift gevoegde bewijs van eigendom is het eigendom van de onroerende zaak, Hof van Azuur op 29 april 1999, in eigendom verkregen. De koopovereenkomst is getekend op 22 september 1998. Op dat moment was het Streekplan van januari 1997 reeds vigerend en hadden verzoekers kennis kunnen hebben van de inhoud daarvan. Ondergetekenden zijn derhalve van oordeel dat de schade redelijkerwijs voor rekening van verzoekers dient te blijven.

In bijlage 4 zijn de relevante delen van de bovengenoemde stukken opgenomen.

8 Conclusie

De commissie concludeert dat aan verzoekers geen vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49 WRO dient te worden uitgekeerd, daar deze redelijkerwijs voor rekening van verzoekers dient te blijven.

Aldus gedaan te Arnhem op 27 februari 2008,



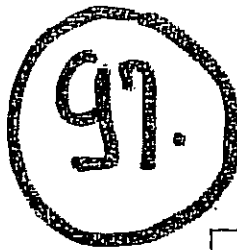
mr. K.J. van de Laar
juridisch adviseur

H.P. de Wit
Rentmeester NVR

Bijlage 1

Het verzoekschrift

Delft, 29 augustus 2005



College van Burgemeester en Wethouders van Delft
Gemeenteraad van Delft
Postbus 78
2600 ME Delft

| | |
|----------------|------|
| GEMEENTE DELFT | |
| 30 AUG 2005 | |
| <i>Ro</i> | Par: |

Betreft: planschade ex art. 49 WRO - Bestemmingsplan Harnaschpolder Delft

Geacht college, geachte raad,

Op 31 maart 2005 heeft uw raad het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft vastgesteld. Gedurende de procedure heb ik mede namens mijn echtgenote onze zienswijzen ingediend bij het college alsmede een bezwaarschrift bij het college van Gedeputeerde Staten.

In het nieuwe bestemmingsplan is het gebied achter onze woning Hof van Azuur 14 sterk veranderd qua bestemmingsplan. Tot dan toe gold het Bestemmingsplan Buitengebied Gemeente Schipluiden, herziening 1, vastgesteld 27 november 1975.

Belangrijke wijzigingen ten opzichte van dit "oude" bestemmingsplan zijn:

- de bestemming veranderd van agrarische bestemming naar woonbestemming;
- het karakter van het agrarische gebied is veranderd van open buitengebied naar drukke woonwijk;
- de afstand tussen de bedrijfsbebouwing onderling was 150 meter en wordt veel nu kleiner;
- de toegestane maximale hoogte van bedrijfsbebouwing was 8 meter en was voor bedrijfswoningen 6 meter; de maximale bouwhoogte is 10 tot 13 meter.

De gevolgen van het nieuwe bestemmingsplan zijn dat de verkeersbelasting van onze wijk (m.n. de Foreestweg flink zal toenemen. Dit zal leiden tot een flinke verslechtering van de luchtkwaliteit, tot minder rust en woongenot.

Wij hebben in 1998 onze woning gekocht vanwege het vrije uitzicht op een wei met schapen. Dit vrije uitzicht gaat verdwijnen en veranderen in een drukke woonwijk met veel - zie de maquette van het plangebied - sociale woningbouw. Onze privacy zal ook veel minder worden.

Tijdens de koop van onze woning in september 1998 was het bestemmingsplan Harnaschpolder Delft nog niet in procedure en ook niet vastgesteld. Door het bestemmingsplan is onze woning zeker 10% minder waard geworden. Wij claimen dan ook waardevermindering van onze woning; te weten EUR 49.900,-.

Voor overige informatie: zie bijgevoegd aanvraagformulier planschade.

Hoogachtend,

M.P.A. Ivens
M.P.A. Ivens
Hof van Azuur 14
2614 TB DELFT

tel: 015-2619430

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: M.P.A. IVENS
voorletters:
adres: Hof van Azuur 14
postcode: 2614TB
woonplaats: DELFT
correspondentieadres: idem
postcode:
woonplaats:

naam gemachtigde:
voorletters:
adres:
postcode:
woonplaats:

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

3. Om welke reden vindt u dat het bepaalde van artikel 49 WRO van toepassing is?
vaststelling bestemmingsplan Harnaschpolder op 31-3-2005

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.

waardevermindering woning met 10% van €499.000 = €49.900.

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

n.v.t.

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

31-3-2005

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.

perceel grond van 236 m² met woonhuis en garage.

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?

29-4-1999

Koopdatum: 22-9-1998; deze datum wordt mede gehanteerd door de gemeentelijke belastingdienst

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

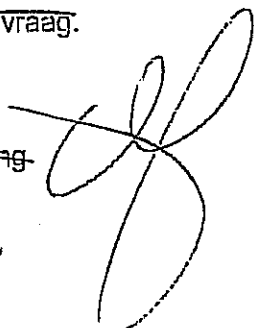
~~Aanvrager is bekend met het heffen van leges van 120 euro voor het in behandeling nemen van zijn aanvraag.~~

Plaats:

Datum

Naam:

Handtekening

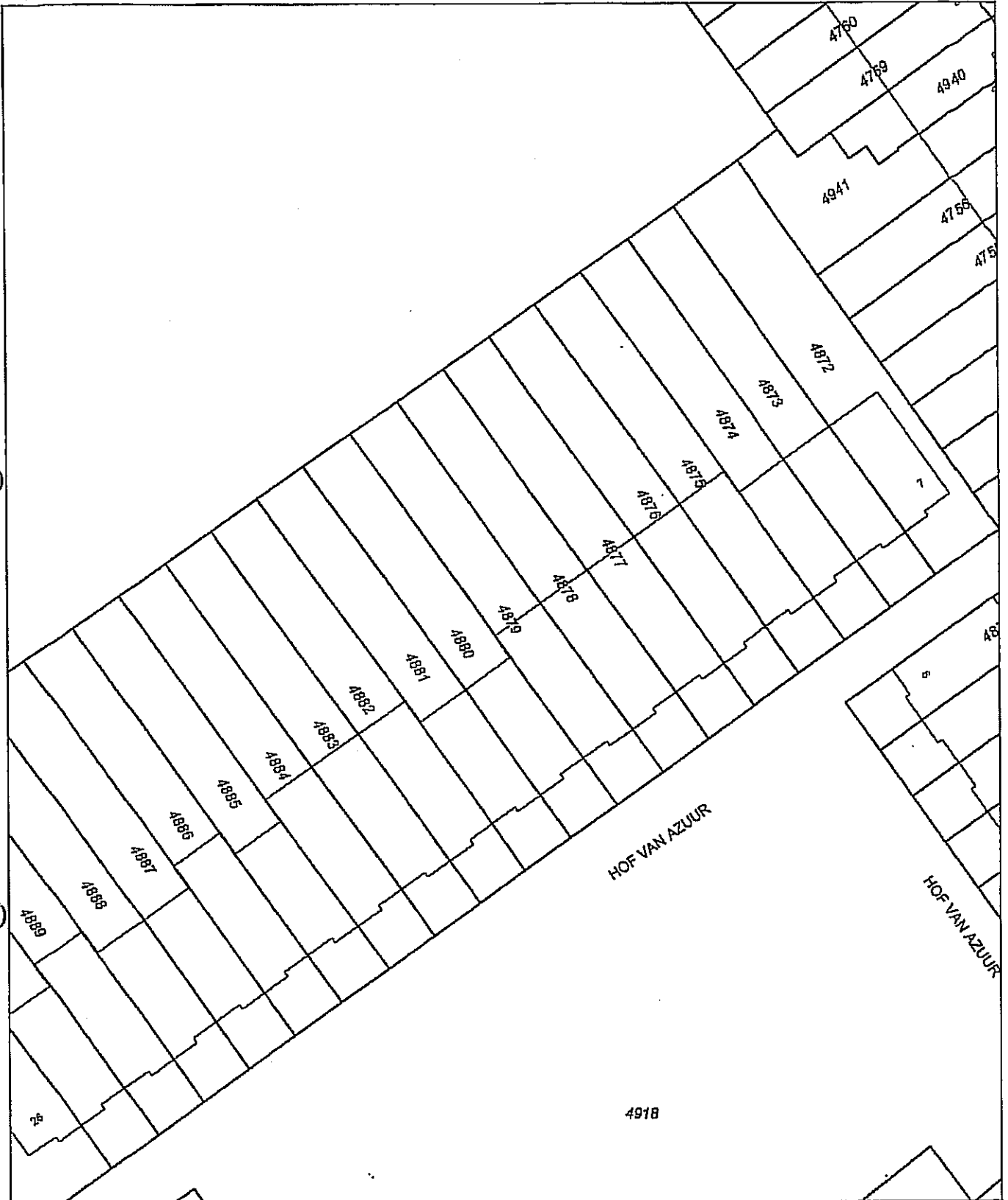


Delft, 29-8-2005

Afz. bodan 29-8-2005 zijn ingevolge de wettelijke bepalingen geen
meer verschuldigd.

Bijlage 2

Kadastrale registratie



0 m 5 m 25 m

| | | | | |
|----------------------------|--------------------|---------------------|-------|--|
| Deze kaart is noordgericht | | Schaal 1:500 | | |
| 12345 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente | DELFT | |
| 25 | Huisnummer | Sticte | T | |
| — | Kadastrale grens | Perceel | 4879 | |
| — | Bebouwing | | | |
| — | Overige topografie | | | |

Voor een eensluidend uitdrukkel, ZOETERMEER, 7 december 2006
De bewaarder van het kadastral en de openbare registers

Aan dit uitdrukkel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Kadastraal bericht object

Dienst voor het kadaster en de openbare registers in Nederland
Gegevens uit de kadastrale registratie, met uitzondering van de gegevens inzake
hypotheken en beslagen

Kadaster

Betreft: DELFT T 4879 7-12-2006
Hof van Azuur 14 2614 TB DELFT 11:04:20
Uw referentie: 168992 A.E.Hoogeveen
Toestandsdatum: 6-12-2006

Kadastraal object

Kadastrale aanduiding:

DELFT T 4879

Grootte: 2 a 36 ca

Coördinaten: 82533-447293

Omschrijving kadastraal object:

WONEN

Locatie: Hof van Azuur 14

2614 TB DELFT

Koopsom: € 235.966

Jaar: 1999

Ontstaan op: 18-7-1994

Ontstaan uit: DELFT T 4819 gedeeltelijk

Aantekening kadastraal object

KWALITATIEVE VERBINTENIS

Ontleend aan: HYP4 ZOETERMEER 11408/ d.d. 5-9-1994
17**Gerechtigde****1/2 EIGENDOM**De heer **MANFRED PETRUS ALOUISIUS IVENS**

Hof van Azuur 14

2614 TB DELFT

Geboren op: 17-2-1965

Geboren te: HULST

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: HYP4 ZOETERMEER 15610/ d.d. 3-5-1999
32Eerst genoemde object in brondocument:
DELFT T 4879**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

Mevrouw **JOLANDA PAULINA MARIA LAMBERT**

Hof van Azuur 14

2614 TB DELFT

Geboren op: 31-8-1965

Geboren te: VOGELWAARDE

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Ontleend aan: BSA 505/ 31001 ZTM d.d. 26-5-2005

Gerechtigde**1/2 EIGENDOM**Mevrouw **JOLANDA PAULINA MARIA LAMBERT**

Hof van Azuur 14

2614 TB DELFT

Geboren op: 31-8-1965

Geboren te: VOGELWAARDE

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

Recht ontleend aan: **HYP4 ZOETERMEER 15610/ d.d. 3-5-1999**
32Eerst genoemde object in brondocument:
DELFT T 4879**Aantekening recht**

BURGERLIJKE STAAT GEHUWD

Betrokken persoon:

De heer **MANFRED PETRUS ALOUISIUS IVENS**

Hof van Azuur 14

2614 TB DELFT

Geboren op: 17-2-1965

Geboren te: HULST

(Persoonsgegevens zijn conform GBA)

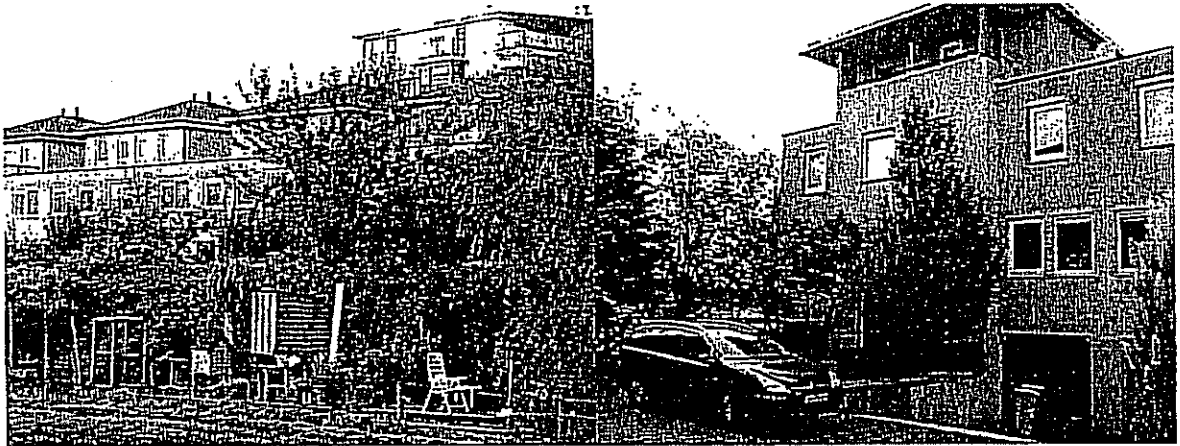
Ontleend aan: **BSA 505/ 31001 ZTM** d.d. 26-5-2005

Einde overzicht

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich het recht voor als bedoeld in artikel 2 lid 1 juncto artikel 6 lid 3 van de Databankenwet.

Bijlage 3

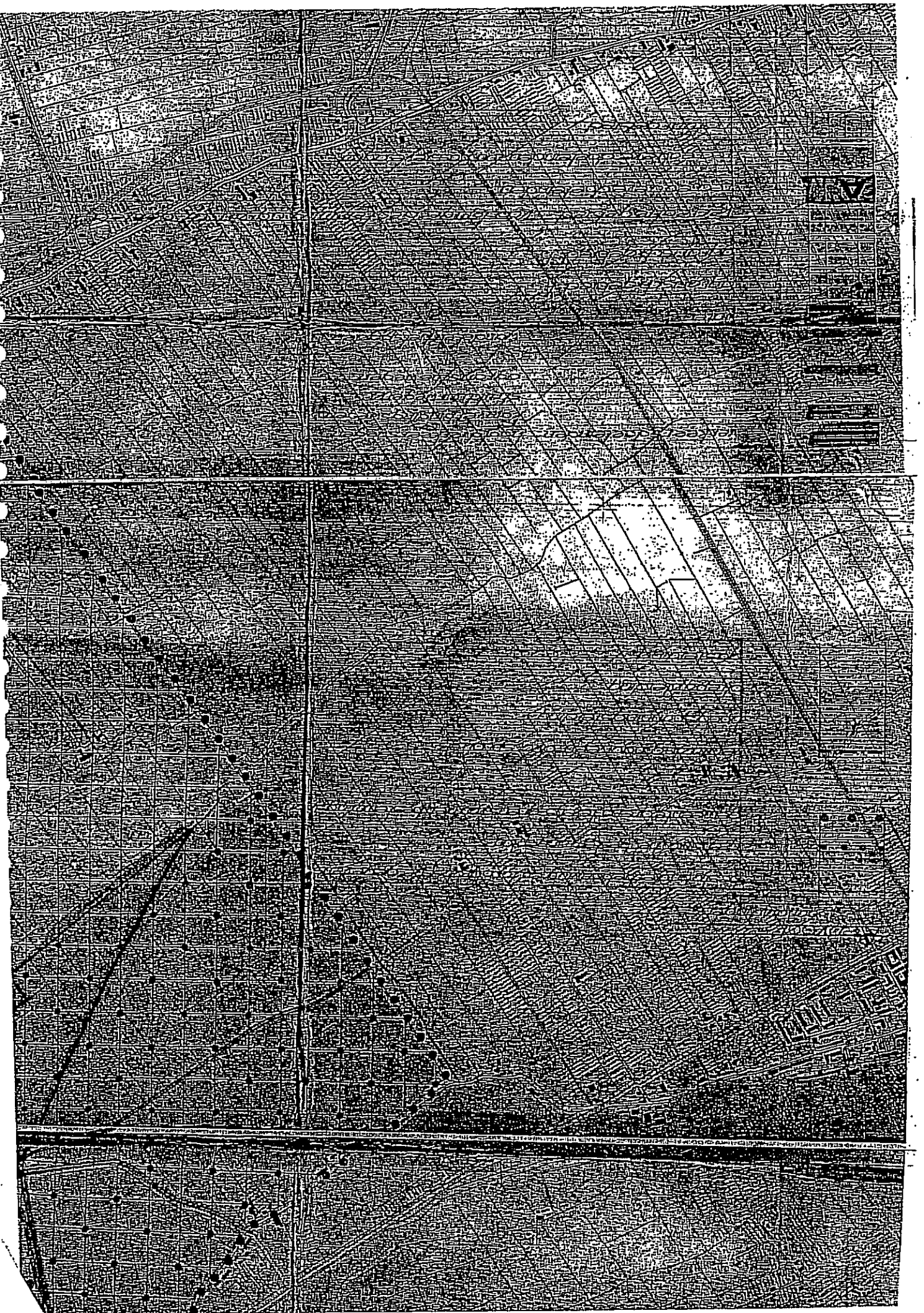
Fotoreportage

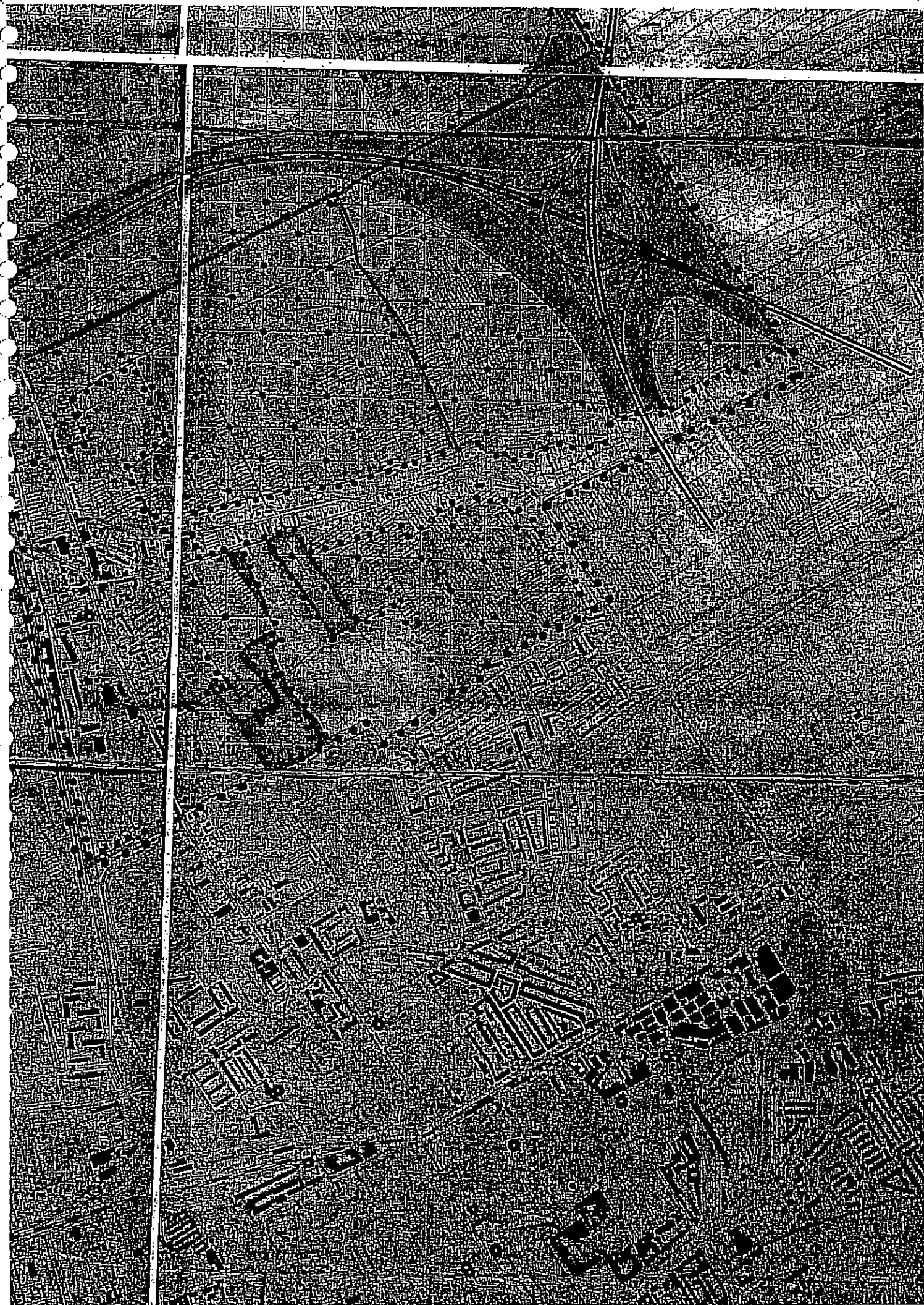




Bijlage 4

Relevante delen voorheen geldend planologisch regime





oorspronkelijk vastgesteld
bestemmingsplan "Buitengebied"
op 26 oktober 1977

HERZIENING I
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBOED
GEMEENTE SCHIPLUIDEN

Ondrachtgever:

Burgemeester en wethouders
der gemeente Schipluiden

Bureau voor stadsbouw en
ruimtelijke vormgeving
Ir W. Wissing b.v.

RAADSBESLUIT d.d. 27 november 1975
Besluit G.S. d.d. 16 februari 1977 -
Besluit Kroon d.d. — B 19839/2

mij bevelen,
de gemeente secretaris

AFDELING II

Bestemmings- en bebouwingsvoorschriften

Verkeersdoeleinden

Artikel II.1.

Gronden, aangewezen voor verkeersdoeleinden zijn bestemd voor hoofdverkeerswegen, komverbindingswegen, structuurwegen, agrarische wegen, wandelen fietspaden, berm en stroken voor wegbeplanting als nader op de kaart staat aangegeven met dien verstande dat:

- a. uitsluitend mogen worden opgericht de bij deze bestemming behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals kunstwerken, voorzieningen voor de wegverlichting en verkeersregeling;
- b. burgemeester en wethouders bevoegd zijn nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken als genoemd in het voorgaande lid indien dit in het belang van een goede ruimtelijke indeling noodzakelijk is.

Water

Artikel II.2.

Gronden, aangewezen voor water zijn bestemd voor verkeer te water en de waterhuishouding, op welke gronden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden opgericht, welke verband houden met de waterhuishouding.

Agrarisch gebied A

Artikel II.3.

Gronden, aangewezen voor agrarisch gebied A zijn bestemd voor agrarische doeleinden waarop bebouwing is toegestaan ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering met maximaal één bij het bedrijf behorende bedrijfswoning en met dien verstande dat:

- a. 1. geen bebouwing ten dienste van uitgesproken specialistische agrarische bedrijven mag worden gebouwd (opgericht) op gronden op kaart W.106-100A nader aangeduid met "geen uitgesproken specialistische agrarische bedrijven toegestaan", behoudens dat op het tijdstip van de ter visie legging van het ontwerp herziening I plan bestaande uitgesproken specialistische agrarische bedrijven mogen worden uitgebreid met in achtname van de overige in dit artikel genoemde voorschriften;
2. geen bebouwing ten dienste van agrarische hulp- of nevenbedrijven op gronden bestemd voor agrarisch gebied A mag worden gebouwd (opgericht);

- b. alle bebouwing, met uitzondering van kassen en bijbehorende ketelhuizen doch met inbegrip van de bedrijfswooning, moet worden geconcentreerd op een bouwperceel met een oppervlakte van maximaal 4000 m² en een langste zijde van maximaal 150 m deel uitmakende van een agrarisch bedrijf met bijbehorend grondoppervlak van tenminste 10 ha.; indien het betreft een tuinbouwbedrijf of uitgesproken specialistisch agrarisch bedrijf moet het bijbehorend grondoppervlak tenminste 0,75 ha. bedragen;
- c. het bepaalde in lid b niet van toepassing is op zeer ondergeschikte agrarische bouwwerken, zoals schuilhokjes en gereedschapsbergingen, waarvan de oppervlakte per bouwwerk niet meer dan 15 m² mag bedragen;
- d. 1. ^{9.0} de afstand van de onderlinge afstanden tussen de bedrijfsbebouwing met inbegrip van de bedrijfswooning van twee afzonderlijke agrarische bedrijven, tenminste 150 m moet bedragen;
2. ten aanzien van bebouwing behorende bij een tuinbouwbedrijf of ander uitgesproken specialistisch agrarisch bedrijf geldt bovendien dat de perceelbreedte langs de weg gemeten tenminste 50 m moet bedragen;
3. burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid d onder 1 mits tevoren de Hoofdinspecteur Directeur voor de Landinrichting hieromtrent gehoord is, met dien verstande dat het bepaalde in lid e onverkort van toepassing blijft.
- e. de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse erfcheiding tenminste 10 m moet bedragen; indien het betreft bebouwing behorende bij een tuinbouwbedrijf of uitgesproken specialistisch agrarisch bedrijf, moet de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse erfcheiding tenminste 3 m bedragen;
- f. de hoogte van de bedrijfsbebouwing maximaal 8 m mag bedragen, de hoogte der bedrijfswooning maximaal 6 m mag bedragen;
- g. de bedrijfswooning slechts gebouwd mag worden met in achtname van de volgende regelen:

Artikel I.7.B

Afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens.

Onder de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verstaan de kortste afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grenzen van het bouwperceel.

Artikel I.8.

Weggrens

Onder weggrens wordt verstaan de grens tussen het verharde gedeelte (of rijweg) en het onverharde gedeelte (of wegberm) van de weg.

Artikel I.9.

Uitgesproken specialistisch agrarisch bedrijf.

Onder uitgesproken specialistisch agrarische bedrijven worden verstaan specialistische agrarische bedrijven, zoals kippen-, eenden-, zwanen-, varkens-, konijnen-, nertsfokkerijen en andere naar de aard overeenkomstige bedrijfstypen.

Agrarisch bedrijf

Artikel I.10

Onder een agrarisch bedrijf wordt verstaan een onderneming in economische zin, waarbinnen overwegend of uitsluitend plaats vindt het bedrijfsmatig telen van gewassen en/of dieren danwel het winnen van producten door middel van dit telen;

indien er sprake is van een nieuwe vestiging, splitsing - en/of verplaatsing van een agrarisch bedrijf horen burgemeester en wethouders een agrarische adviesinstantie omtrent de vraag of voldaan wordt aan bovenstaande omschrijving van een agrarisch bedrijf.

Bedrijfswoning

Artikel I.11

Onder bedrijfswoning wordt verstaan een woning, uitsluitend dienende tot huisvesting van een persoon (en diens gezin) die:

- a. in het bedrijf een volledige danwel een nagenoeg volledige taak vindt;
- b. zijn hoofdberoep en hoofdtaak in het betreffende bedrijf uitoefent

Agrarisch hulp- of nevenbedrijf

Artikel I.12

Onder een agrarisch hulp- of nevenbedrijf wordt verstaan een niet grondgebonden onderneming, die uitsluitend of overwegend gericht is op de productie of levering van goederen of het verrichten van diensten aan agrarische bedrijven of op bewaking of verwerking, opslag, vervoer of verhandeling van producten die van agrarische bedrijven afkomstig zijn.

1. de bedrijfswoning mag slechts gebouwd worden indien het agrarisch bedrijf een omvang heeft van minimaal zoveel SGE als vermeld is in afdeling II.A.;
 2. de bedrijfswoning mag slechts gelijktijdig met, danwel na de naar de aard en omvang op de bedrijfsvoering afgestemde bedrijfsgebouwen worden gebouwd, indien de bedrijfsgebouwen niet reeds aanwezig zijn;
 3. de bedrijfswoning moet dienen voor iemand (en zijn gezin) die als bedrijfshoofd volledig danwel nagenoeg volledig en duurzaam op het bedrijf werkzaam is of zal zijn;
 4. de bedrijfsgrond moet in eigendom van of door het bedrijfshoofd middels een door de pachtkamer goedgekeurde overeenkomst gepacht zijn;
 5. het betrokken bedrijf mag nog niet over een bedrijfswoning beschikken; bij de behandeling van een aanvraag voor de bouw van een bedrijfswoning, worden bestaande woningen, welke als bedrijfswoning zijn gebouwd of als zodanig zijn gebruikt, in aanmerking genomen, behoudens indien tengevolge van de ruilverkaveling die bedrijfswoning buiten het agrarisch bouwperceel te komen te staan;
 6. de inhoud van een bedrijfswoning dient tenminste 200 m³ te bedragen;
 7. burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het onder 3, 4 en 5 bepaalde, indien strikte toepassing van deze regelen tot duidelijk aantoonbare onbillijkheden leidt, mits de overige regelen in lid a gesteld onverkort van toepassing blijven en mits tevoren van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben.
- h. afstand van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uit de wegrens van onderstaande wegen tenminste 5 m moet bedragen, van gebouwen tenminste zoveel meter moet bedragen als in onderstaande tabel staat aangegeven:

g.o

| | |
|---------------------|-------------|
| hoofdverkeerswegen | min. 100 m |
| komverbindingswegen | min. 30 m ✓ |
| structuurwegen | min. 40 m |
| overige wegen | min. 15 m |

1. burgemeester en wethouders, gehoord de hoofd-ingenieur direktEUR van de Rijkswaterstaat in de direktie Zuid-Holland, vrijstelling kunnen verlenen van het bepaalde onder h-ten behoeve van het oprichten van kassen en daarmee gelijk te stellen bedrijfgebouwen voorzover betreft de afstand van de gebouwen tot de hoofdverkeersweg, mits ter bescherming van de belangen van landschappelijke aard danwel ter wering van lichtreflexen en hinderlijke verlichting voor het verkeer op deze weg, een voldoende groen-afscherming van gebouwen naar de zijde van de weg aanwezig of verzekerd is en bij toepassing van dit lid een absolute minimum afstand van bebouwing tot de hoofdverkeersweg van tenminste 25 m in acht wordt genomen.

- j. de bebouwing de verbindingslijn tussen twee punten niet mag overschrijden, welke punten bij een kruispunt van wegen zijn gelegen op afstanden van 100 m, voor wat komverbindingswegen en 50 m, voor wat andere wegen betreft, gemeten uit het snijpunt en in de assen van de respectievelijke wegen, tenzij op de kaart anders staat aangegeven;

- k. burgemeester en wethouders bevoegd zijn vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:
 1. lid d t.a.v. de minimale perceelsbreedte mits de breedte niet kleiner wordt dan 40 m;
 2. lid e t.a.v. de afstand der bebouwing tot de zijdelingse afscheiding welke 0 meter mag bedragen;
 3. lid h. t.a.v. de minimale afstand van gebouwen tot de waggrens van agrarische wegen, mits die afstand niet kleiner wordt dan 10 m;
 4. lid b ten behoeve van uitbreiding en/of vergroting van het bouwperceel ten behoeve van uitsproken specialistische agrarische bedrijven tot ten hoogste 30% van het bouwperceel;
 5. lid b t.a.v. het bij een agrarisch bedrijf behorend grondoppervlak van tenminste 10 ha. mits dat oppervlak tenminste bedraagt 6 ha. en het uitsluitend betreft aan op het tijdstip van de ter visie legging van het ontwerp-herziening I plan bestaand agrarisch bedrijf;

- 1. burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van de bouw van een tweede en/of derde bedrijfswoning mits: voldaan wordt aan de in lid g genoemde regelen, (waaronder het vereiste van zoveel SGE als aangegeven in afdeling I(A)) met dien verstande dat de bedrijfswoning niet hoeft te dienen voor het bedrijfshoofd, mits het voor een persoon dient, die zijn hoofdberoep volledig dan wel gedeeltelijk volledig en duurzaam in het betreffende agrarische bedrijf uitoefent.
- m. burgemeester en wethouders bevoegd zijn randersissen te stellen aan de situering van bebouwing van tuinbouwbedrijven of uitgesproken specialiserende agrarische bedrijven, doch uitsluitend indien zulke noodzakelijk is ter voorkoming van strijdigheid met een gemeentelijke of intergemeentelijke tuinbouwstructuurplan, indien een zodanig plan krachtens bepalingen der Wet op de Ruimtelijke Ordening vastgesteld en op gronden begrepen in deze bestemming van toepassing is.
- n. burgemeester en wethouders bevoegd zijn t.b.v. de oprichting van bebouwing voor een agrarisch hulp- en/of nevenbedrijf met ten hoogste één daarbij behorende bedrijfswoning, vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid e onder 2, nadat van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen het verlenen van de vrijstelling geen bezwaar hebben, mits:
 - 1. het te bebouwen grondoppervlak per bouwwerk niet meer bedraagt dan 400 m²;
 - 2. de hoogte van bebouwing niet meer bedraagt dan 6 m;
 - 3. op deze bebouwing van overeenkomstige toepassing is het bepaalde in lid d, g, h en i van dit artikel;
 - 4. de bebouwing landschappelijk inpasbaar is, en daaromtrent advies is ingewonnen bij de H.I.D. voor de landinrichting
 - 5. ten aanzien van de bedrijfswoning het bepaalde in lid e onder 2, 3, 4, 5, 6 en 7 van overeenkomstige toepassing is.

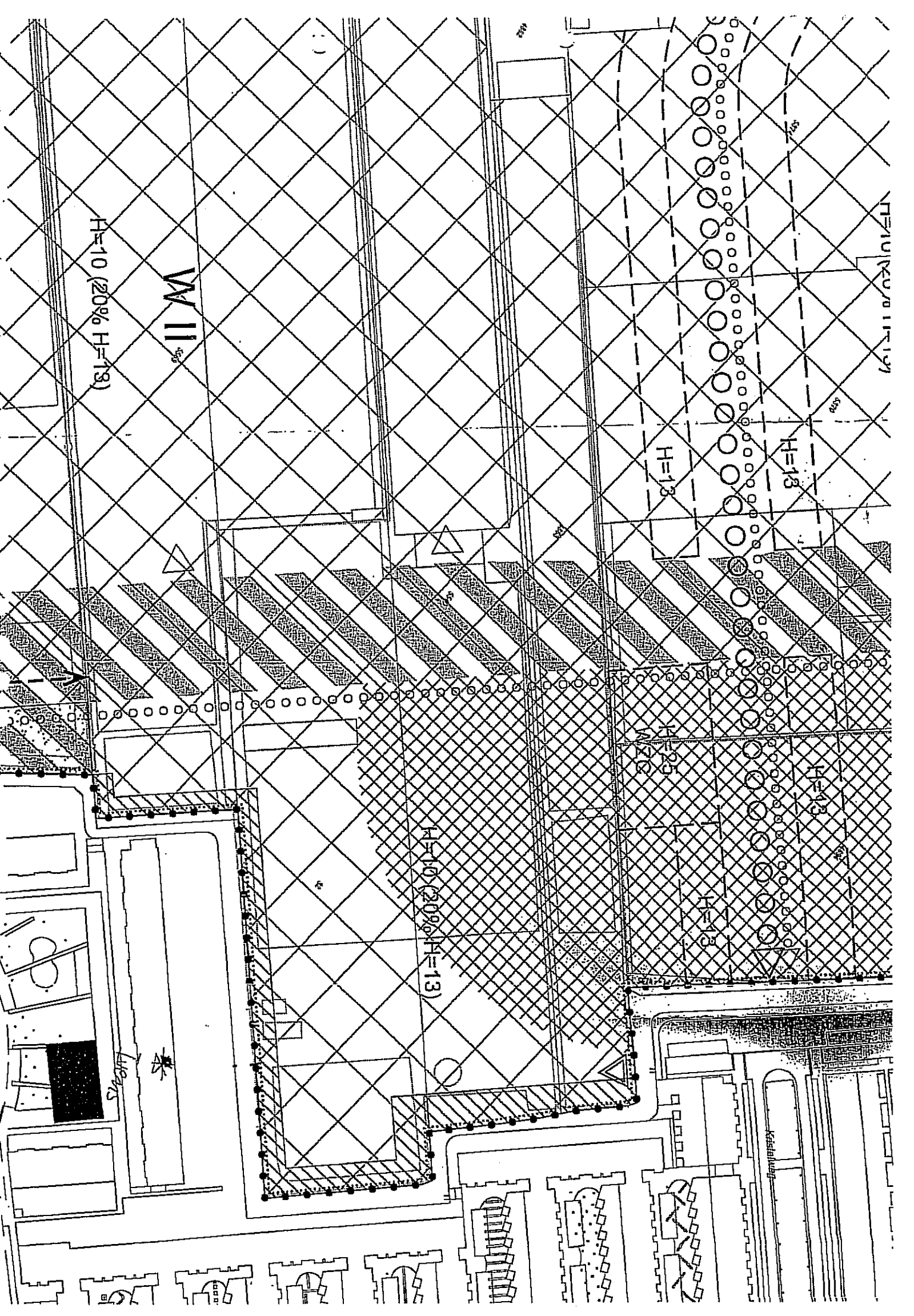
Agrarisch gebied 8

Artikel II.4

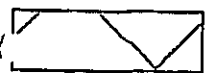
Gronden, aangewezen voor agrarisch gebied 8 zijn bestemd voor agrarische doeleinden waarop bebouwing is toegestaan ten dienste van de agrarische bedrijfsvoering met maximaal één bij het bedrijf behorende bedrijfswoning en met dien verstande dat:

Bijlage 5

Relevante delen nieuw planologisch regime



BESTEMMINGEN



uit te werken woongebieden

artikelno. aanwijzingen



lint



groen



verkeersdoeleinden

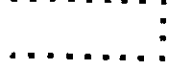


water

MEDEBESTEMMINGEN



primair waterkering




archeologisch waardevol gebied

| artikelno. | aanwijzingen |
|------------|---|
| 3 | woongebied I woongebied II woongebied III hoofd groen- en waterstructuur woonzorgcomplex woonzorg zone geen hoofdbebouwing toegestaan aansluiting naar secundaire groen- en waterstructuur locatie waterpartij hoogte accent wonen in ecologisch groen toegestane bouwhoogte in meters toegestaan oppervlak met afwijkende bouwhoogte maximaal bebouwingspercentage waterwoningen toegestaan lint groen verkeersdoeleinden water primair waterkering archeologisch waardevol gebied |
| 4 | monument maximale bouwhoogte in meters |
| 5 | hoofd groen- en waterstructuur |
| 6 | |
| 7 | |
| 8 | |
| 9 | |


OVERIGE AANWIJZINGEN

 scheidingslijn bouwhoogte

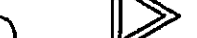
 bestemmingsgrens


 perceelsgrens

 hoofdontsluiting

 OV-route

 langzaam verkeersroute

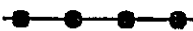
 onsluiting autoverkeer

 = goedkeuring onthouden

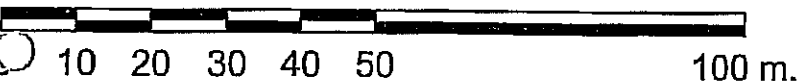
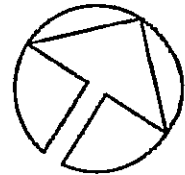
VERKLARINGEN



ondergrond met bestaande bebouwing en kadastrale indeling



grens van het plan



| status | |
|----------------|----------|
| Ter inzage | 16-11-04 |
| Ontwerp | 9-9-04 |
| Vastgesteld | XXX |
| Onherroepelijk | XXX |

Bestemmingsplan
Harnaschpolder Delft
Lookwatering-west en Voordijkshoorn



Gemeente Delft

| | | | | |
|----------|---------|--|--|--|
| datum: | schaal: | | | |
| 30-3-'05 | 1:1000 | | | |

| | |
|-------------------|-------|
| tekeningnummer | wijz. |
| RO - 14 - 21 - 05 | |

HOOFDSTUK II BESTEMMINGEN EN GEBRUIK

Artikel 3 Woongebied, nader uit te werken

1. Doeleindenomschrijving

Gronden op de kaart aangewezen voor WOONGEBIED, nader uit te werken zijn bestemd voor:

- a. wonen en in samenhang daarmee voor de uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. dienstverlening en detailhandel, tezamen niet meer dan 2.000m² b.v.o. en waarvan het totale oppervlak per detailhandelsvestiging niet meer mag bedragen dan 150 m²;
- c. maatschappelijke doeleinden tot een maximum van 4.000m² b.v.o.;
- d. horeca, maximum één vestiging tot een maximum van 250m² b.v.o.;
- e. verkeers- en ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, kunstobjecten, faunapassages, speelvoorzieningen, ecologie, groen en water;
- f. de onder a tot met d genoemde functies zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond en voor zover zij behoren tot categorie 1 van de LvB, met vrijstelling onder voorwaarden als opgenomen in artikel 4 lid 4 sub II is ook categorie 2 van de LvB toegestaan.

2. Uitwerkingsbepalingen

De gemeenteraad werkt deze bestemming in zijn geheel of in gedeelten nader uit met inachtnaam van de volgende bepalingen:

- a. op en in de gronden als bedoeld in lid 1 mogen uitsluitend worden gebouwd:
 1. al dan niet gestapelde woningen, aan- en uitbouwen bijgebouwen en overkappingen;
 2. gebouwen ten dienste van de doeleinden als bedoeld in lid 1 onder b tot en met e;
 3. bij voornoemde functies behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. het totaal aantal woningen bedraagt ten hoogste 1300;
- c. de situering en het bouwen van woningen en andere gebouwen die als geluidgevoelige objecten worden aangemerkt, mag uitsluitend zodanig geschieden dat op geen van de gevels daarvan bij voltooiing de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai de ter plaatse toegestane grenswaarde overschrijdt;
- d. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste het aantal meters zoals op de plankaart en hieronder voor het desbetreffende gebied met de subaanduiding I, II of III is aangegeven, met dien verstande dat de afstand tussen de bestaande te handhaven woningen in het plangebied en de nieuwbouw minimaal tweemaal de hoogte van die nieuwbouw bedraagt en de afstand tussen nieuwbouw en de plangrens bedraagt minimaal de bouwhoogte van de nieuwbouw, dit met uitzondering van het hoogteaccent. Daarbij dienen tevens de hieronder aangegeven aantal woningen per subaanduiding in acht te worden genomen:

| WI | WII | WIII |
|---|--|--|
| maximale bouwhoogte van 10 meter met dien verstande dat voor maximaal 20% van het met WI aangeduide gebied een maximale bebouwingshoogte van 13 meter geldt | maximaal 10 meter bouwhoogte met dien verstande dat voor maximaal 20% van het met WII aangeduide gebied een maximale bouwhoogte geldt van 13 meter | maximale bouwhoogte van 7 meter met een vrijstelling voor maximale bouwhoogte van 10 meter indien de gebruiksmogelijkheden en verblijfskwaliteit van de aangrenzende en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden aangetast, gemeten naar bezonning op aangrenzende erven, privacy en stedenbouwkundige kwaliteit |
| binnen de daartoe aangewezen zone op de plankaart grenzend aan de 'OV-route' geldt een maximale bouwhoogte van 13 meter en voor maximaal 40% van deze zone een maximale bouwhoogte van 19 meter | binnen de daartoe aangewezen zone op de plankaart grenzend aan de 'hoofdontsluiting' bedraagt de bouwhoogte maximaal 13 meter | het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 20% van per met WIII aangeduid plandeel waarbij behoud en versterking van de ecologische waarde van dit gebied uitgangspunt is |
| binnen de daartoe aangewezen zone op de plankaart grenzend aan de 'hoofdontsluiting': een maximale bouwhoogte van 13 meter met dien verstande dat ter plaatse van de kruising van de HOV-zone met de OV-zone op de hoekpunten een maximale toegelaten bouwhoogte van 25 meter geldt | | |
| Ter plaatse van de aanwijzing 'hoogte accent' geldt een maximale bouwhoogte van 50 meter | ter plaatse van de aanwijzing WZC mag een woonzorgcomplex worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 25 meter; ter plaatse van de aanwijzing woonzorgzone zijn de gronden (mede)bestemd voor woningen voor bewoners die aangewezen kunnen zijn op het gebruik van de voorzieningen in het woonzorgcomplex | |
| Het aantal woningen bedraagt minimaal 650 en maximaal 700 met dien verstande dat het totaal aantal woningen onder I, II en III | Het aantal woningen bedraagt minimaal 550 en maximaal 600 met dien verstande dat het totaal aantal woningen onder I, II en III | Het aantal woningen bedraagt minimaal 35 en maximaal 45 met dien verstande dat het totaal aantal woningen onder I, II en III |

| | | |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| ten hoogste 1300 mag bedragen. | ten hoogste 1300 mag bedragen. | ten hoogste 1300 mag bedragen. |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|

- e. ter plaatse van de aanwijzing 'hoofdontsluiting' worden de gronden in ieder geval bestemd voor een oost west wegverbinding voor tenminste autoverkeer waarbij het aantal rijstroken maximaal twee bedraagt. In deze strook wordt tevens ruimte gereserveerd voor een groene verbinding met een ecologische functie;
- f. ter plaatse van de aanwijzing 'OV-route' worden de gronden in ieder geval bestemd voor een vrijliggende route voor het (hoogwaardig) openbaar vervoer met een minimale breedte van 10 meter;
- g. ter plaatse van de aanwijzing "langzaamverkeersroute" wordt binnen de bandbreedte van 50 meter uit het hart van de aanwijzing een doorgaande route voor langzaamverkeer aangelegd die tenminste geschikt is voor gebruik door fietsers en skaters;
- h. met het oog op het karakter van het gebied en het functioneren van het watersysteem, de ecologische structuur en de recreatieve functie in het plangebied worden de gronden binnen een afstand van maximaal 30 meter uit het hart van de aanwijzing 'hoofd groen- en hoofdwaterstructuur' uitsluitend bestemd voor water en/of groen met dien verstande dat:
 1. de totale breedte van de zone minimaal 32 meter bedraagt, waarvan minimaal 20 meter bestaat uit een in de breedte aaneengesloten groenstrook;
 2. de breedte van een waterloop minimaal 8 meter bedraagt, met uitzondering van de op de plankaart aangegeven noord-zuid waterloop in het oostelijk deel van het plangebied: de breedte hiervan bedraagt minimaal 12 meter, en
 3. de watergangen zoveel mogelijk van een talud worden voorzien;
 4. aan de westzijde van de aanwijzing 'zone W' mogen maximaal 10 (water)woningen worden gerealiseerd met een grondoppervlak van maximaal 80m² en een bouwhoogte van maximaal 7 m;
- i. ter plaatse van de aanwijzing "aansluiting naar secundaire groen- en waterstructuur" wordt voorzien in een secundaire groen- en waterstructuur;
- j. per waterstaatkundige eenheid geldt dat de hoeveelheid waterberging gemiddeld 325m³ per hectare bedraagt;
- k. binnen de aanwijzing "locatie waterpartij" wordt een waterplas gerealiseerd waarbij geldt dat in die waterplas maximaal 6 (water)woningen mogen worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 4 meter en een maximaal oppervlak van 120 m²;
- l. binnen de aanwijzing "geen hoofdbebouwing toegestaan" mag geen hoofdbebouwing worden opgericht, waarbij geldt dat direct grenzend aan die aanwijzing de bouwhoogte van die hoofdbebouwing maximaal 10 meter bedraagt;
- m. bij de verkaveling dient het projecteren van achtertuinen naar het openbaar gebied zoveel mogelijk te worden voorkomen;
- n. de verkeersstructuur – met uitzondering van de op plankaart aangegeven 'hoofdontsluiting' - dient in de uitwerking zodanig te worden vormgegeven dat een 30km/uur regime kan worden gehandhaafd;
- o. bij de nadere uitwerking van de deelgebieden dienen minimaal 13 speelplekken te worden geprojecteerd;
- p. bijzondere woonvormen in de vorm van geheel of gedeeltelijk begeleid wonen dan wel voor senioren alsmede maatschappelijke voorzieningen dienen bij de uitwerking zoveel mogelijk in de nabijheid van (OV)voorzieningen te worden geprojecteerd;
- q. het projecteren van de horecavestiging dient de functiemenging en recreatieve functie van het gebied ten goede te komen. Bij de uitwerking dient de horecavestiging zorgvuldig

te worden ingepast zodat het leefmilieu niet onevenredig wordt aangetast;

- r. het uitwerken mag niet eerder geschieden dan nadat zeker is gesteld dat de bodem geschikt zal zijn voor de realisering van de in lid 1 aangegeven functies en voorzieningen;
- s. burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in een uitwerkingsplan een vrijstelling onder voorwaarden op te nemen van het bepaalde in lid 1 onder f voor het toelaten van de genoemde functies die behoren tot een hogere categorie dan categorie 1 van de LvB;

3. Voorlopig bouwverbod en anticipatie

Zolang en voor zover een uitwerking nog geen rechtskracht heeft gekregen, kan in het desbetreffende deel van het plan slechts bouwvergunning worden verleend, indien:

- a. het betreffende bouwwerk in overeenstemming is met het vastgestelde uitwerkingsplan, en
- b. vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar terzake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten bij goedkeuring van het plan hebben verklaard dat een uitwerking hun goedkeuring niet behoeft en gedurende de termijn van terinzage ligging van het ontwerp van de uitwerking niet van zienswijzen daartegen is gebleken.