

Second opinion

inzake een aantal verzoeken om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49 WRO van een aantal verzoekers wonende aan de Ezelsveldlaan en aan de Kanaalweg te Delft

Definitief

Gemeente Delft
Wijk- en Stadszaken
Postbus 340
2600 AH Delft

Houtringe
Arnhem, 1 augustus 2007

Verantwoording

Titel : Second opinion

Subtitel : inzake een aantal verzoeken om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49 WRO van een aantal verzoekers wonende aan de Ezelsveldlaan en aan de Kanaalweg te Delft

Projectnummer : 230346

Referentienummer : 154-270-07

Datum : 1 augustus 2007

Auteur(s) : mr. K.J. van de Laar, H.E. Lubbers

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

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

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : mr. H.J.G. 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
E houdringe@grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Opdracht	5
1.1	Opdracht	5
1.2	Opbouw van het advies.....	5
2	Procedure	6
3	De planologische regimes	8
3.1	Voorheen geldend planologisch regime	8
3.2	Nieuw planologisch regime	12
4	Toetsing aan artikel 49 WRO	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Ontvankelijkheid.....	17
4.3	Planologische wijziging	18
4.4	Schade.....	19
4.5	Wettelijke rente.....	19
5	Vergelijking van de planologische regimes	20
5.1	Beoordeling planologische wijziging	20
5.2	1° planologische wijziging	20
5.3	2° planologische wijziging	21
5.4	3° planologische wijziging	23
5.5	4° planologische wijziging	27
6	Voorzienbaarheid.....	28
6.1	Overzicht data van ter beschikking gestelde stukken	28
6.2	Overzicht jurisprudentie	29
6.3	Voorzienbaarheid algemeen	34
6.4	Beoordeling ter beschikking gestelde stukken.....	35
6.5	Voorzienbaarheid in casu.....	39
7	Kanaalweg 5a, de heer F.X.M. Kok	41
7.1	Het kadastrale eigendom.....	41
7.2	Omschrijving van het object van verzoeker.....	41
7.3	Beoordeling planologische wijziging	41
7.4	Schade.....	42
8	Ezelsveldlaan 79, de heer F.C. de Witte	44
8.1	Het kadastrale eigendom.....	44
8.2	Omschrijving van het object van verzoekers	44
8.3	Beoordeling planologische wijziging	44
8.4	Beoordeling voorzienbaarheid.....	45
8.5	Schade.....	46
9	Ezelsveldlaan 99, de heer E.M. Kouwe	47

9.1	Het kadastrale eigendom.....	47
9.2	Omschrijving van het object van verzoekers	47
9.3	Beoordeling planologische wijziging	47
9.4	Beoordeling voorzienbaarheid.....	48
9.5	Schade.....	49
10	Ezelsveldlaan 107, de heer A.P. Frehe en mevrouw J.E. Veenman	50
10.1	Het kadastrale eigendom.....	50
10.2	Omschrijving van het object van verzoekers	50
10.3	Beoordeling planologische wijziging	50
10.4	Beoordeling voorzienbaarheid.....	52
10.5	Schade.....	52
11	Ezelsveldlaan 115, de heer P.J. Wolbink.....	54
11.1	Het kadastrale eigendom.....	54
11.2	Omschrijving van het object van verzoekers	54
11.3	Beoordeling planologische wijziging	54
11.4	Beoordeling voorzienbaarheid.....	56
11.5	Schade.....	56
12	Ezelsveldlaan 119, mevrouw K. Schäfer en de heer D. van Seters	57
12.1	Het kadastrale eigendom.....	57
12.2	Omschrijving van het object van verzoekers	57
12.3	Beoordeling planologische wijziging	57
12.4	Beoordeling voorzienbaarheid.....	59
12.5	Schade.....	59
13	Overige verzoeken om vergoeding van schade	61
13.1	Inleiding.....	61
13.2	Planologische vergelijking.....	61
13.3	Voorzienbaarheid.....	61
13.4	Schade.....	61
14	Conclusie	63

Bijlage 1: Relevante delen bestemmingsplan IIA in de Veste

Bijlage 2: Relevante delen vrijstellingsbesluit van 1 november 1995

Bijlage 3: Relevante delen bestemmingsplan “Zuidpoort”

Bijlage 4: Relevante delen stukken t.b.v. voorzienbaarheid

1 Opdracht

1.1 Opdracht

Bij brief van 4 april 2007, verzonden op 4 april 2007 en bij Houdringe binnengekomen op 5 april 2007, heeft de gemeente Delft aan Houdringe gevraagd een second opinion op te stellen in verband met het mogelijk indienen van bezwaarschriften tegen de besluiten van de gemeenteraad in verband met afwijzen van de verzoeken om vergoeding van schade bedoeld in artikel 49 WRO.

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

- de heer mr. K.J. van de Laar, juridisch adviseur;
- mevrouw H.E. Lubbers, rentmeester.

1.2 Opbouw van het advies

In hoofdstuk 2 wordt de procedure beschreven die gevolgd is bij de behandeling van het onderhavige planschadeverzoek. Vervolgens zijn in hoofdstuk 3 de planologische regimes beschreven. Hoofdstuk 4 betreft een algemene toetsing aan artikel 49 WRO. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 een vergelijking gemaakt tussen de planologische regimes. In hoofdstuk 6 wordt de voorzienbaarheid nader in ogenschouw genomen. In de hoofdstukken 7 tot en met 12 wordt afzonderlijk ingegaan op de verzoekers welke een bezwaarschrift hebben ingediend. In hoofdstuk 13 worden de andere verzoeken nader beschreven. Tot slot wordt in hoofdstuk 14 de conclusie en het advies aan het college van Burgemeester en Wethouders respectievelijk de gemeenteraad verwoord.

2 Procedure

De gemeente Delft heeft Houdringe verzocht om, een second opinion planschade op te stellen omtrent een aantal ingediende verzoeken om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49 WRO.

Door een aantal bewoners (12 verzoeken) van het appartementencomplex ‘Museumhof’ aan de Ezelsveldlaan te Delft alsmede een bewoner van een woning aan de Kanaalweg zijn verzoeken om vergoeding van schade ingediend als bedoeld in artikel 49 WRO.

Conform de in de gemeente vigerende ‘Procedureverordening Planschadevergoeding’, heeft Oranjewoud, als onafhankelijke schadebeoordelingscommissie advies opgesteld. Op basis van deze adviezen zijn de betreffende verzoeken afgewezen, deels omdat er geen sprake zou zijn van een planologisch nadeliger situatie en deels omdat er sprake zou zijn van voorzienbaarheid van de schade.

Uiteindelijk hebben 6 van de genoemde 13 verzoekers een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit van de gemeenteraad om het betreffende verzoek om vergoeding van schade af te wijzen. In het kader van een zorgvuldige behandeling heeft de gemeente Houdringe verzocht om bij de verzoekers, die bezwaar hebben aangetekend, tevens de woning op te nemen en een gesprek aan te gaan met de betreffende verzoekers. Een aantal verzoekers heeft daarbij aangegeven de betreffende gang van zaken bevreemdend te vinden en heeft aan de bezwaarschriftencommissie gevraagd of het verlenen van medewerking aan een opname hun positie in gevaar kon brengen.

Nadat de betreffende verzoekers contact hebben gehad met de bezwaarschriftencommissie hebben ze alsnog medewerking verleend aan een opname van de woning. In dat kader hebben de opnames plaatsgevonden op:

Verzoekers	Straat	Nr	Opname woning
mevrouw P.M. van Paassen	Ezelsveldlaan	65	
mevrouw A.J.A. Vermeulen	Ezelsveldlaan	69	
De heer F.C. de Witte en mevrouw E.A.M. Leijtens	Ezelsveldlaan	79	29 mei 2007
de heer F.C.M. Dessens en mevrouw M.L. Massar	Ezelsveldlaan	83	
De heer E.M. Kouwe en mevrouw C. van Daalen	Ezelsveldlaan	99	26 mei 2007
de heer C.D. de Jong en mevrouw E. de Castro Boelman	Ezelsveldlaan	101	
de heer P.J. Kiesling en mevrouw K.E. Evans	Ezelsveldlaan	105	
De heer A.F. Frehe en mevrouw J.E. Veenman	Ezelsveldlaan	107	4 mei 2007
De heer P.J. Wolbink en mevrouw S.M. Spierdijk	Ezelsveldlaan	115	26 mei 2007
de heer B.A.M. van Dongen en mevrouw P.C. M. van der Meer	Ezelsveldlaan	117	
de heer D. van Seters en mevrouw K. Schäfer	Ezelsveldlaan	119	25 mei 2007
de heer B.B. Boer	Ezelsveldlaan	121	
de heer F.X.M. Kok en mevrouw M.J. Blankwater	Kanaalweg	5a	1 mei 2007

De gemeente had Houdringe verzocht om voor eind april 2007 haar second opinion gereed te hebben. Echter in verband met de insteek van de verzoekers omtrent het wel of niet medewerking verlenen aan een opname, alsmede de informatievoorziening, heeft Houdringe deze datum niet kunnen realiseren.

Nadat Houdringe het advies in concept naar de gemeente heeft verzonden, heeft de gemeente een aantal vragen gesteld, waarna het advies is aangevuld en aangepast. Deze vragen hebben betrekking op het aanwezige groen bij het kanaal inzake het verzoek van de heer en mevrouw Kok, de geldende bepalingen van het voorheen vigerende bestemmingsplan inzake veld 12 en de voorzienbaarheid in relatie tot het vertrouwensbeginsel.

3 De planologische regimes

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.

3.1 Voorheen geldend planologisch regime

3.1.1 Bestemmingsplan "II A in de Veste"

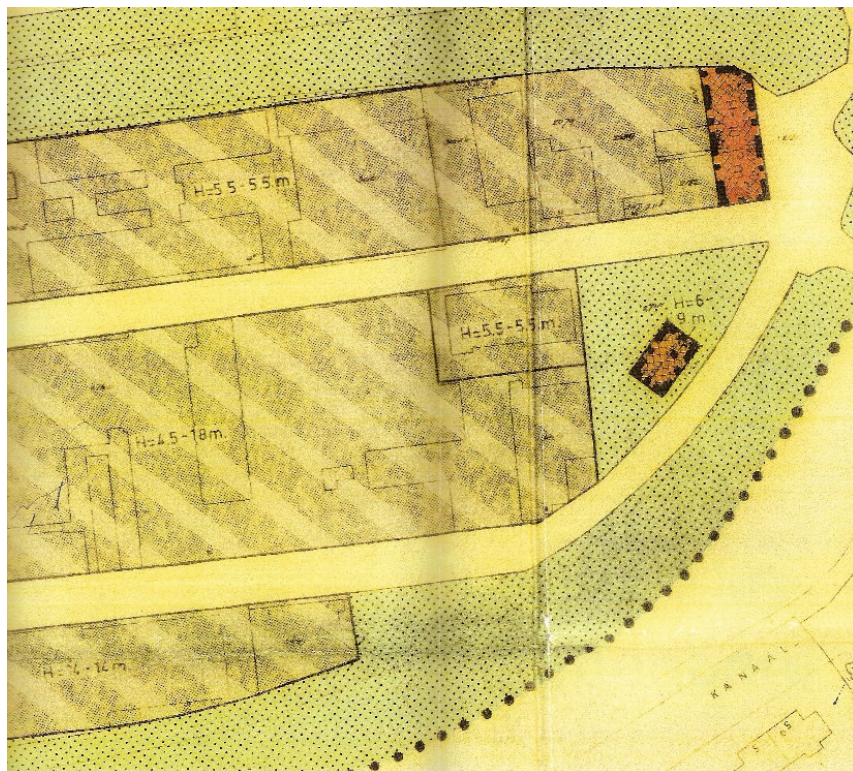
Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Delft bij besluit van 24 september 1975 en nadien goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland bij besluit van 5 mei 1976 en nadien onherroepelijk geworden.

Conform de plankaart hebben de gronden, voor zover in casu relevant, de bestemming:

- bedrijven en andere centrum bebouwing.

De gronden zijn op de plankaart nader aangeduid met:

- H = 4,5 – 18 m;
- H = 5,5 – 5,5 m.



Artikel 1

BEGRIPSBEPALINGEN - WIJZE VAN METEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

f. Peil:

Voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst; de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang; voor een gebouw waarvan de hoofdtoegang niet direct aan een weg grenst; de hoogte van het terrein ter plaatse van de toegang bij voltooiing van de bouw.

j. Bouwhoogte:

Van peil tot het hoogste punt van het betreffende deel van de bebouwing, met uitzondering van schoorstenen, dakopbouwen, antennes en dergelijke.

In de toelichting bij dit artikel staat het volgende:

bij lid j

Dakopbouwen ten behoeve van installaties, en dergelijke kunnen niet in alle gevallen worden uitgezonderd omdat deze op een aantal punten (bijvoorbeeld langs de grachten) ontoelaatbaar groot zouden zijn. Is een dergelijke dakopbouw noodzakelijk en aanvaardbaar, dan kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen (artikel 3).

Zoals bij iedere vrijstelling kunnen Burgemeester en Wethouders eisen stellen welke hetzelfde beogen als de bepaling waarvan vrijstelling wordt verleend.

Het verlenen van vrijstelling en het stellen van eisen is vrijwel altijd ook een onderwerp van welstandstoezicht. Hierbij is de rijksdienst voor de monumentenzorg betrokken die vertegenwoordigd is in de zogenaamde "commissie oude stad". Alle bouwaanvragen die betrekking hebben op gehouwen in de oude stad worden door deze commissie beoordeeld.

Artikel 2

BOUWHOOGTE

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de, op de kaart voor het betreffende gebied aangegeven, bovengrens en ook niet meer dan het bepaalde in lid b en lid c.
- b. Op gronden in een bestemmingsgebied, waarin, op de kaart, de aanduiding "bouwhoogtebeperking" is geplaatst mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan de, op de kaart, voor het betreffende gebied aangegeven ondergrens vermeerderd met de afstand tot de grens waarlangs de aanduiding, op de kaart, is geplaatst.
- c. Op een strook grond ter breedte van 3.00 meter langs de voor- of achterzijde van woonbebouwing mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 4.50 meter; op een afstand van tenminste 3.00 meter tot de voor- of achterzijde van woonbebouwing mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 4.50 meter vermeerderd met de bedoelde afstand.
- d. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het gestelde in lid b en lid c voor hogere bebouwing op gronden grenzende aan woonbebouwing, indien blijkt dat deze woonbebouwing op andere, gunstige, wijze licht en lucht krijgt.
- e. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het gestelde in lid b voor kappen met topgevels, dakkapellen en dergelijke.

In de toelichting bij dit artikel staat het volgende:

bij lid a b c

De toegestane bouwhoogte volgens 2a zal waarschijnlijk anders (hoger of lager) zijn dan volgens 2 c. Aan beide bepalingen moet worden voldaan en aan het algemeen geldende maximum (de 'bovengrens').

bij lid b

Op een groot aantal plaatsen is de bouwhoogte op de rand van een bestemmingsgebied extra beperkt.

Langs de gracht of de straat om te bereiken dat de gevelhoogte niet zo groot wordt dat het algemene beeld verstoord wordt. Langs de binnenterreinen om een behoorlijke bezonning te bereiken. Aan de achterzijde van (toekomstige) woonbebouwing om een redelijke toetreding van licht en lucht te garanderen.

bij lid c

In dit bestemmingsplan zijn de plaats, de vorm, het aantal en het type van de woningen niet omschreven.

Gezien de vele mogelijkheden en de samenhang met andere bebouwing zou het vastleggen van de woonvorm niet zinvol zijn. Het is beter om eisen te stellen waaraan de woonbebouwing moet voldoen. Deze eisen worden voor het merendeel al gesteld in de bouwverordening. Toch moeten in dit plan nog eisen worden opgenomen betreffende de omgeving van de woning: de toegang (zie artikel 3) en de toetreding van licht en lucht.

Uitgangspunten bij het formuleren van eisen in verband met de toetreding van licht en lucht zijn:

- de begane grond mag (voor zover de bestemming dat toelaat) geheel worden bebouwd tot max. 4.50 meter (in de desbetreffende situaties zal de begane grond meestal geen woonruimte omvatten);
- de woonruimten op de eerste verdieping moeten grenzen aan een "open" ruimte van min. 3.00 meter breedte;
- de belemmeringshoek mag niet meer dan 45 zijn.

Hiermee wordt voorkomen dat bestaande woningen die oorspronkelijk voldoende licht en lucht kregen in een benauwde positie komen. Ook worden minimumvoorwaarden gesteld voor nieuw te bouwen woningen.

Slechts een beperkt gebied binnen het plan is alleen bestemd voor woonbebouwing. In de meeste gevallen komt deze bestemming voor in combinatie met andere bestemmingen: woonbebouwing/winkels, woonbebouwing /kleine winkels en woonbebouwing / bedrijven. De wijze waarop de woonbebouwing omschreven is, en de eisen die daaraan gesteld worden, zijn daarop afgestemd. In een aantal gevallen is de bouw van wooneenheden (in combinatie met de bouw van winkels) verplicht gesteld. In andere gevallen is een bepaalde verhouding tussen woonruimte en bedrijfsruimte aangegeven die niet mag worden overschreden. Om deze zaken meetbaar te maken wordt gewerkt met het "kernoppervlak" van de woonbebouwing (zie artikel 1: wijze van meten).

In het algemeen wordt in bestemmingsplannen één bepaalde woonvorm voorgeschreven (bijvoorbeeld eengezinshuis, flat, flat voor alleenstaanden en dergelijke). In dit geval zou een dergelijk vastleggen van de woonvorm niet zinvol zijn. De woonvorm die ten zuiden van het Zuidwal-tracé gerealiseerd kan worden is nu nog niet te omschrijven. Er zullen speciale voorzieningen tegen geluidshinder nodig zijn.

Aan de zuidzijde eventueel diepe terrassen met zware borstweringen en wanden en aan de noordzijde kantoor- of bedrijfsruimten om de woningen af te schermen van het verkeerslawaaï. Ook boven de winkels kunnen allerlei soorten woningen worden gebouwd:

wooneenheden voor gezinnen, voor bejaarden, studenten of andere alleen wonende. Het is van belang dat al dergelijke wooneenheden goed bereikbaar zijn.

Om dat te bereiken is de bepaling 3 b opgenomen.

bij lid d

Er zijn woningtypen die geen behoefte hebben aan de ruimte die hun, aan weerszijden wordt geboden (bijvoorbeeld éézijdig georiënteerde woningen, hoger gelegen woningen, hoekwoningen). Daarom kan, in gunstige omstandigheden, vrijstelling worden verleend.

bij lid e

Een kap, een terugliggende dakverdieping, topgevels en dergelijke, die uitgaan boven de hoogte die zonder meer is toegestaan, kunnen de gebruiksmogelijkheden van een gebouw vergroten en het stadsbeeld verrijken, zonder dat de omgeving daar last van ondervindt. Daarom is een vrijstellingsbevoegdheid ingevoerd tot de aangegeven bovengrens. Het verlenen van vrijstelling is, mede, onderwerp van welstandstoezicht. Hierbij is de rijksdienst voor de monumentenzorg betrokken.

Artikel 5

BEDRIJVEN EN ANDERE CENTRUMBEBOUWING

- a. Gronden aangeduid als bedrijven en andere centrumbebouwing zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen, kantoren, gebouwen voor onderwijs, onderzoek, sociaal-culturele voorzieningen, horecabedrijven en dergelijke, echter met uitzondering van detailhandelsbedrijven.
- b. Op deze gronden mogen uitsluitend de sub a genoemde gebouwen met bijbehorende nevenruimten worden gebouwd.
- c. Burgemeester en Wethouders kunnen vrij stelling verlenen van het bepaalde sub b voor de bouw van een dienstwoning of -wooneenheid die behoort bij één bedrijf of instelling op grond met deze bestemming.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan voortvloeit uit het bepaalde in artikel 2 en het bepaalde in lid 8.
- e. Indien deze gronden grenzen aan gronden bestemd voor erf mag geen deel van de bebouwing hoger zijn dan de helft van de afstand tot de grens van het bestemmingsgebied vermeerderd met 4.50 meter of de hoogte op die grens van de bestaande bebouwing .
- f. Niet bebouwde gronden zijn, mede bestemd voor erf (overeenkomstig artikel 11) en straat (overeenkomstig artikel 14).

In de toelichting bij dit artikel staat het volgende:

Slechts in een beperkt gebied van het gehele plangebied zijn bedrijven toegestaan die niet bij winkels behoren. In dat gebied is alleen de bouwhoogte beperkt tot ongeveer de gemiddelde hoogte van de bestaande bebouwing. Een ontwikkeling van deze bedrijven in de hoogte is dus niet mogelijk. Bestaande gebouwen mogen blijven staan, ook als ze hoger zijn. De beperkingen van het vorige plan zijn hierdoor enigszins opgeheven. Echter niet zover, dat een latere beslissing van de gemeenteraad om zonodig het Zuidwaltracé door te trekken naar de Poortweg praktisch onmogelijk gemaakt wordt, doordat hoge nieuwbouw in de weg staat.

bij lid c

Deze regeling is opgenomen om zonodig de bouw van een enkele bedrijfswoning mogelijk te maken. Gebouwd mag worden tot de op de kaart gegeven bouwhoogte. Afwijkende bestaande bebouwing mag worden:

Vernieuwd of vervangen mits de afwijking van de in dit artikel gegeven voorschriften niet groot wordt.

bij lid e

Als bebouwing op de bestemmingsgrens hoger is dan 4,50 meter mag dus hoger gebouwd worden.

Artikel 21

VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor een overschrijding van de bebouwingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen zoals bordessen, luifels, uitbouwen ten behoeve van liften, trappen, enigszins overkragende verdiepingen en dergelijke.
- b. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut tot een inhoud van ten hoogste 50 m³, als schakelhuisjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen en voorzieningen voor het onderhoud van groenvoorzieningen.

In bijlage 1 zijn een aantal relevante delen van het bestemmingsplan “II A in de Veste” opgenomen.

3.1.2 **Bouwvergunning en vrijstellingsbesluit ex artikel 17 WRO van 2 april 1992**
Bij besluit van 2 april 1992, verzonden en derhalve bekend gemaakt op 3 april 1992, hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Delft een bouwvergunning verleend, middels het verlenen van vrijstelling ex artikel 17 WRO, voor het plaatsen van een tijdelijk kantoor unit en het aanleggen van een tijdelijk parkeerterrein aan de Ezelsveldlaan nabij nr. 40 en 40A. De betreffende vrijstelling is verleend voor een periode van maximaal 5 jaren.

3.1.3 **Bouwvergunning en vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO van 1 november 1995**
Bij besluit van 1 november 1995 hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Delft een bouwvergunning verleend, middels het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 WRO voor het verbouwen van een onderwijsgebouw tot woongebouw met 64 woningen aan de Nieuwelaan 76 te Delft.

Aangezien het bouwplan in strijd is met het ter plaatse vigerende bestemmingsplan “II A In de Veste”, aangezien er van de bestemming wordt afgeweken en de bouwhoogte wordt overschreden, hebben Burgemeester en Wethouders vrijstelling verleend ex artikel 19 WRO.

Deze bouwvergunning en vrijstellingsverlening heeft betrekking op het plan Museumhof, zijnde het gebouw waar de appartementen van verzoekers zijn gelegen.

In bijlage 2 is het betreffende vrijstellingsbesluit opgenomen.

3.2 Nieuw planologisch regime

3.2.1 Bestemmingsplan “Zuidpoort”

Nadien is voor deze gronden het bestemmingsplan “Zuidpoort” vigerend geworden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 28 juni 2001 en nadien goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland bij besluit van 29 januari 2002. Het betreffende bestemmingsplan is in werking getreden op 26 maart 2002. Als gevolg van de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 juli 2003 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft van 21 augustus 2000 tot 18 september 2000 ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 4 januari 2001 tot 1 februari 2001 ter inzage gelegen. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft van 9 juli 2001 tot 6 augustus 2001 ter inzage gelegen. Het goedgekeurde bestemmingsplan heeft van 11 februari 2002 6 weken ter inzage gelegen. Op 27 juli 2003 is bekend gemaakt dat het betreffende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Conform de plankaart hebben de gronden, voor zover relevant, de bestemmingen:

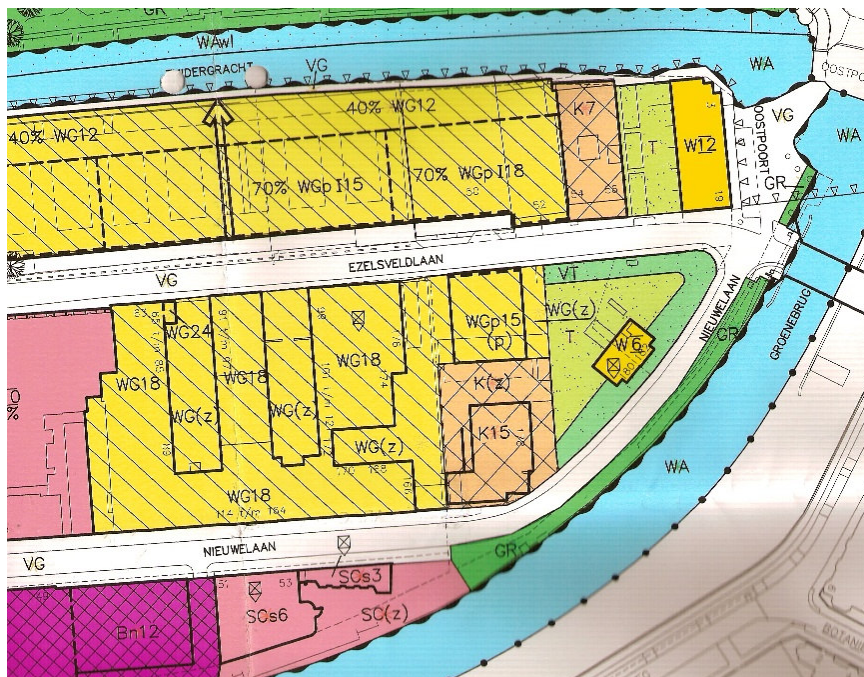
- woongebied;
- kantoordoeleinden.

Op de plankaart staan bij de bestemming “Woongebied” de navolgende aanduidingen:

- WGp, zijnde plintfuncties;
- bebouwing onder voorwaarde I;
- 70%, zijnde het bebouwingspercentage;
- deels een hoogte van 15 meter;
- deels een hoogte van 18 meter;
- WG(z), zonder gebouwen.

Op de plankaart staan bij de bestemming “Kantoordoeleinden” de navolgende aanduidingen:

- deels een hoogte van 7 meter;
- deels een hoogte van 15 meter;
- K(z), zonder gebouwen.



Artikel 2 Wijze van meten

1. goothoogte van een gebouw

- de afstand van peil tot de snijlijn van gevelvlak en dakvlak;
- tot de goothoogte wordt niet gerekend: kapvormige bouwdelen of dakopbouwen, hoger dan in sub a toegelaten bouwhoogte maar vallend binnen het profiel van een denkbeeldige kap van 5.00 m hoog en dakhellingen van 60°.

2. **bouwhoogte van een gebouw** de afstand tussen de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, kleine liftkokers, schoorstenen en andere ondergeschikte bouwdelen en het peil.
3. **lengte van een gebouw** de lengte van een gebouw wordt gemeten tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidsmuren.
4. **bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde** de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, wordt gemeten tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil; bij constructies worden de werken in verticale stand meegerekend.
5. **grondoppervlakte** de oppervlakte van de grond die in beslag wordt genomen door de verticale projectie van een bouwwerk, gemeten" tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of hartlijnen van de scheidingsmuur.
6. **afstanden** tussen bouwwerken onderling worden daar gemeten waar deze afstanden het kleinst zijn.
7. **hoogte antennes** de hoogte gemeten tussen de onderkant van de voet van de antenne en het hoogste punt van de antenne.

Artikel 10 Woongebied (WG)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Woongebied (WG) zijn bestemd voor:
 - a. het wonen;
 - b. ter plaatse van de subbestemming WGp tevens voor plintfuncties in de vorm van dienstverlening, sociaal-culturele doeleinden, kleinschalige kantoren, bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Lijst van Bedrijfstypen, uitsluitend in de eerste bouwlaag, gemeten vanaf peil;
 - c. (vervallen)
 - d. verblijfsgebied;
 - e. de bij deze bestemmingen behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen voor motorrijtuigen en fietsen in de vorm van minimaal 30 en maximaal 35 parkeerplaatsen voor automobielen ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing (p) en voor in- en uitritten, tuin, voortuin, groen en water;
 met dien verstande dat:
 - f. ten hoogste 20.500 m² ten behoeve van het wonen aan de bestaande woonvoorraad mag worden toegevoegd;
 - g. ten hoogste 150 m² per vestiging is bestemd voor gebruik als kantoor;
 - h. de gronden onder peil uitsluitend zijn bestemd voor parkeervoorzieningen voor motorrijtuigen en fietsen en bij de woningen behorende bergingen.
2. Het is toegestaan de woning te gebruiken voor de uitoefening van een bedrijf behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Lijst van Bedrijfstypen, een kantoor en praktijk-aanhuis en voor sociaal-culturele doeleinden, mits de woonfunctie per wooneenheid in overwegende mate gehandhaafd blijft.

Bouwvoorschriften

3. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
 Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende specifieke bepalingen en dat ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd.

Specifieke bouwvoorschriften gebieden met de nadere aanwijzingen I en II

4. Voor het totale gebied van de gronden met de nadere aanwijzing I gelden de volgende specifieke bepalingen:
 - a. de bebouwing op deze gronden, tezamen met de oostelijk gelegen gronden met de bestemming K7, Ten W12 dient, overeenkomstig het bepaalde in artikel 28, te worden opgericht in ten minste 3 en ten hoogste 4 zelfstandige, ruimtelijk van elkaar te onderscheiden stedenbouwkundige bouwblokken, met per stedenbouwkundig bouwblok een maximale lengtemaat van 75.00 m en een minimale lengtemaat van 40.00 m;
 - b. de stedenbouwkundige bouwblokken dienen in de op de kaart aangegeven rooilijn te worden opgericht;
 - c. de onderlinge afstand tussen deze stedenbouwkundige bouwblokken dient minimaal 6.00 m en maximaal 8.00 m te bedragen;
 - d. de afzonderlijke stedenbouwkundige bouwblokken kunnen op de derde bouwlaag en hoger, gemeten vanaf peil, verbonden worden door een loopbrug waarvan de hoogte maximaal één bouwlaag mag bedragen, gemeten vanaf de vloer van de loopbrug, en waarbij geldt dat de loopbrug minimaal op een afstand van 5.00 m tot de bestemmingsgrenzen dient te worden gerealiseerd;
 - e. ter plaatse van de aanduiding "doorgang" mag niet worden gebouwd ten behoeve van een doorgang van minimaal 11.50 m en maximaal 12.50 m;
 - f. in afwijking van het bepaalde in sub b, dient de bebouwing op een afstand van ten minste 8.00 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale bomen te worden opgericht;
 waarbij voorts ter plaatse van de gronden met de bestemmingsaanduiding "70% WGpI 15" geldt dat:
 - g. het stedenbouwkundig bouwblok dient te worden voorzien in een doorgaande plint die in de rooilijn wordt gebouwd met een hoogte van minimaal 4.50 m en maximaal 5.50 m;
 - h. de in de plint gelegen delen van de stedenbouwkundige bouwblokken dienen te worden gebouwd met een minimale diepte van 2.00 m ten opzichte van de rooilijn;

5. Voor het totale gebied van de gronden met de nadere aanwijzing 11 gelden de volgende specifieke bepalingen:
 - a. (vervallen);
 - b. binnen het gebied dient een ruimte te worden vrijgehouden ten behoeve van een noordzuid te oriënteren langzaamverkeersroute, die de Nieuwelaan met de Ezelsveldlaan verbindt, al of niet in samenhang met een op de aangrenzende gronden met de bestemming Sociaal-Culturele doeleinden te realiseren langzaamverkeersroute;
 - c. de bebouwing dient op een afstand van ten minste 8.00 m uit het hart van de stam van de op de kaart aangegeven monumentale boom te worden opgericht;
 - d. de tot de woningen behorende buitenruimte dient geluidsluw te zijn of anders uitgevoerd te worden zodat wordt voldaan aan de normen van het Besluit hogere grenswaarden van 7 december 2000, nummer DWM/2000/13147A-.

Vrijstellingsbevoegdheid

6. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 en lid 2 teneinde bedrijven toe te laten die niet in de Lijst van Bedrijfstypen zijn genoemd, indien en voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Lijst van Bedrijfstypen.

Artikel 16 Kantoordoeleinden (K)

Doeleindenomschrijving

1. De gronden op de kaart aangewezen voor Kantoordoeleinden (K) zijn bestemd voor kantoren.

Bouwvoorschriften

2. Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming uitsluitend worden gebouwd:
 - a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
3. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende bepalingen:
 - a. ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing (z) mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
 - b. de bebouwing op de gronden met de bestemming K7, tezamen met de westelijk gelegen gronden met de bestemmingen WG dient zodanig te worden vormgegeven dat ten minste 3 en ten hoogste 4 zelfstandige, ruimtelijk van elkaar te onderscheiden bouwblokken ontstaan, met per bouwblok een maximale lengtemaat van 75.00 m en een minimale lengtemaat van 40.00 m.

Artikel 25 Algemene vrijstellingsbevoegdheid

Algemene vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van geringe afwijkingen

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van hoofdstuk 11 terzake reeds vrijstelling kan worden verleend - vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor:
 - a. afwijkingen van maten (waaronder percentages en getallen) met ten hoogste 10% waarbij geldt dat de hoogtematen met maximaal 1.00 m mogen worden verhoogd;
 - b. overschrijding van bouwgrenzen niet zijnde bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen echter niet meer dan 3.00 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
2. Vrijstelling wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

In bijlage 3 zijn een aantal relevante delen van het bestemmingsplan 'Zuidpoort' opgenomen.

3.2.2 Bouwvergunning en vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO van 3 mei 2005

Bij besluit van 3 mei 2005, verzonden en derhalve bekend gemaakt eveneens op 3 mei 2005, hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Delft een bouwvergunning verleend, middels het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 lid 3 WRO, voor het bouwen van 20 appartementen met een ondergrondse parkeervoorziening aan de Ezelsveldlaan, kadastraal bekend als gemeente Delft, sectie E, nummers 3480 en 3567.

Burgemeester en Wethouders hebben vrijstelling moeten verlenen aangezien de entree naar de ondergrondse parkeervoorziening is gelegen buiten de bouwgrens en het gebouw een hoogte krijgt van 15,88 meter en dat slechts een hoogte is toegestaan van 15 meter. Voor het overschrijden van de hoogte is gebruik gemaakt van de binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid.

4 Toetsing aan artikel 49 WRO

4.1 Inleiding

Artikel 49 WRO, zoals dat vigerend was ten tijde van het indienen van de meeste verzoeken om vergoeding van schade, bepaalt ondermeer 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.

Ten aanzien van een tweetal verzoeken, welke zijn ingediend na 1 september 2005, geldt het gewijzigde artikel 49 WRO. Ten aanzien van deze verzoeken om vergoeding van schade dient te worden gesteld dat het college van Burgemeester en Wethouders het bevoegde orgaan is.

4.2 Ontvankelijkheid

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

Met betrekking tot de ontvankelijkheid overwogen ondergetekenden dat het College van Burgemeester en Wethouders respectievelijk de gemeenteraad eerst een besluit omtrent een verzoek om vergoeding van schade kan nemen, indien de beweerdelijk schade veroorzakende planologische wijziging rechtens onaantastbaar is.

Bij besluit van 2 april 1992, verzonden en derhalve bekend gemaakt op 3 april 1992, hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Delft een bouwvergunning verleend, middels het verlenen van vrijstelling ex artikel 17 WRO, voor het plaatsen van een tijdelijke kantoor unit en het aanleggen van een tijdelijk parkeerterrein aan de Ezelsveldlaan nabij nr. 40 en 40A. De betreffende vrijstelling is verleend voor een periode van maximaal 5 jaren.

Bij besluit van 1 november 1995 hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Delft een bouwvergunning verleend, middels het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 WRO voor het verbouwen van een onderwijsgebouw tot woongebouw met 64 woningen aan de Nieuwelaan 76 te Delft.

Nadien is voor het bestemmingsplan “Zuidpoort” vigerend geworden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 28 juni 2001 en nadien goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland bij besluit van 29 januari 2002. Het betreffende bestemmingsplan is in werking getreden op 26 maart 2002. Als gevolg van de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 juli 2003 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft van 21 augustus 2000 tot 18 september 2000 ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 4 januari 2001 tot 1 februari 2001 ter inzage gelegen. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft van 9 juli 2001 tot 6 augustus 2001 ter inzage gelegen. Het goedgekeurde bestemmingsplan heeft van 11 februari 2002 6 weken ter inzage gelegen. Op 27 juli 2003 is bekend gemaakt dat het betreffende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Bij besluit van 3 mei 2005, verzonden en derhalve bekend gemaakt eveneens op 3 mei 2005, hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Delft een bouwvergunning verleend, middels het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 lid 3 WRO, voor het bouwen van 20 appartementen met een ondergrondse parkeervoorziening aan de Ezelsveldlaan, kadastraal bekend als gemeente Delft, sectie E, nummers 3480 en 3567.

Onderstaand een overzicht van de door de verzoekers ingediende verzoeken om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49 WRO.

Verzoekers	Straat	Nr	Datum verzoekschrift	Datum ontvangst
mevrouw P.M. van Paassen	Ezelsveldlaan	65	16 mei 2006	18 mei 2006
mevrouw A.J.A. Vermeulen	Ezelsveldlaan	69	31 augustus 2005	1 september 2005
De heer F.C. de Witte en mevrouw E.A.M. Leijtens	Ezelsveldlaan	79	29 augustus 2005	31 augustus 2005
de heer F.C.M. Dessens en mevrouw M.L. Massar	Ezelsveldlaan	83	30 augustus 2005	31 augustus 2005
De heer E.M. Kouwe en mevrouw C. van Daalen	Ezelsveldlaan	99	30 augustus 2005	31 augustus 2005
de heer C.D. de Jong en mevrouw E. de Castro Boelman	Ezelsveldlaan	101	30 augustus 2005	1 september 2005
de heer P.J. Kiesling en mevrouw K.E. Evans	Ezelsveldlaan	105	23 maart 2006	23 maart 2006
De heer A.F. Frehe en mevrouw J.E. Veenman	Ezelsveldlaan	107	30 augustus 2005	30 augustus 2005
De heer P.J. Wolbink en mevrouw S.M. Spierdijk	Ezelsveldlaan	115	29 augustus 2005	8 september 2005
de heer B.A.M. van Dongen en mevrouw P.C. M. van der Meer	Ezelsveldlaan	117	29 augustus 2005	30 augustus 2005
de heer D. van Seters en mevrouw K. Schäfer	Ezelsveldlaan	119		31 augustus 2005
de heer B.B. Boer	Ezelsveldlaan	121	30 augustus 2005	31 augustus 2005
de heer F.X.M. Kok en mevrouw M.J. Blankwater	Kanaalweg	5a	31 augustus 2005	31 augustus 2005

Op grond van de heersende jurisprudentie en in overeenstemming met de gemeentelijke procedureverordening moeten verzoekers als belanghebbenden worden aangemerkt. Verzoekers zijn derhalve ontvankelijk in hun verzoeken om vergoeding van schade.

4.3 Planologische wijziging

Ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bestaat er een ingang voor plan-schade 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 regime.

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.

4.4 Schade

Indien in onderstaan advies komt vast te staan dat een verzoeker ontvankelijk is en er sprake is van een planologisch nadeligere situatie, dan dient de vraag aan de orde te komen hoe groot de schade is als gevolg van deze planologische wijzigingen.

In dat kader dient op grond van de vaste jurisprudentie de waarde te worden bepaald direct voor het moment van inwerkingtreding van het planologisch nadeliger regime en direct na de inwerkingtreding van het gewijzigde planologisch nadeliger regime.

Bij de waardebepaling is voorts rekening gehouden met alle voor de waardebepaling relevante factoren en omstandigheden.

4.5 Wettelijke rente

Ten aanzien van wettelijke rente merken ondergetekenden op dat in navolging van de meest recente jurisprudentie als ingangsdatum moet worden aangehouden het moment waarop het verzoek om schadevergoeding is ingekomen bij de gemeente. In zijn uitspraak d.d. 6 februari 1995 (Bouwrecht 1995, 864) heeft de Afdeling rechtspraak van de Raad van State bepaald dat voor verzoeken die zijn ingediend na 1 januari 1992 het tijdstip waarop de rente in gaat moet worden gesteld op de datum van ontvangst van het verzoek door de gemeenteraad.

De vergoeding van de wettelijke rente dient te worden berekend op basis van het bepaalde in de artikelen 6:119 juncto 6:120 van het Burgerlijk Wetboek.

5 Vergelijking van de planologische regimes

5.1 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.

5.2 1^e planologische wijziging

De gronden vielen voorheen onder de werking van het bestemmingsplan “II A in de Veste”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Delft bij besluit van 24 september 1975 en nadien goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland bij besluit van 5 mei 1976 en nadien onherroepelijk geworden.

De gronden voor zover in casu relevant, hebben de bestemming “Bedrijven en andere centrum bebouwing”. Alvorens nader in te gaan op de planologische vergelijking is het in casu van belang dat een onderscheid wordt gemaakt in de velden waarop de nieuwbouw is gepleegd. Veld 9 is gelegen tegenover de appartementen aan de Ezelsveldlaan en ligt tussen de Zuiderstraat en de Ezelsveldlaan in. Veld 12 is gelegen aan het eind van de Ezelsveldlaan en ligt tussen het appartementencomplex “Museumhof” de twee brugwachterwoningen aan de Nieuwelaan en het complex van de CWI.

Op de plankaart staat zowel ter hoogte van veld 9 als ter hoogte van veld 12 een maximale bouwhoogte aangegeven van 5,5 meter. Het deel dat is gelegen voor veld 12 direct aan de Nieuwelaan heeft een maximale hoogte van 18 meter.

De gronden aangewezen voor bedrijven en andere centrumbebouwing zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen, kantoren, gebouwen voor onderwijs, onderzoek, sociaal-culturele voorzieningen, horecabedrijven en dergelijke, echter met uitzondering van detailhandelsbedrijven. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde voor de bouw van een dienstwoning of -wooneenheid die behoort bij één bedrijf of instelling op grond met deze bestemming. Indien deze gronden grenzen aan gronden bestemd voor erf mag geen deel van de bebouwing hoger zijn dan de helft van de afstand tot de grens van het bestemmingsgebied vermeerderd met 4.50 meter of de hoogte op die grens van de bestaande bebouwing. Niet bebouwde gronden zijn, mede bestemd voor erf en straat.

Naast deze voorschriften kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen voor een overschrijding van de bebouwingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen zoals bordessen, luifels, uitbouwen ten behoeve van liften, trappen, enigszins overkragende verdiepingen en dergelijke. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut tot een inhoud van ten hoogste 50 m³, als schakelhuisjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen en voorzieningen voor het onderhoud van groenvoorzieningen.

Nadien hebben Burgemeester en Wethouders bij besluit van 2 april 1992, verzonden en derhalve bekend gemaakt op 3 april 1992, een bouwvergunning verleend, middels het verlenen van vrijstelling ex artikel 17 WRO, voor het plaatsen van een tijdelijke kantoor unit en het aanleggen van een tijdelijk parkeerterrein aan de Ezelsveldlaan nabij nr. 40 en 40A. De betreffende vrijstelling is verleend voor een periode van maximaal 5 jaren.

Ondergetekenden zijn van oordeel dat deze planologische wijzigingen voor verzoekers niet is aan te merken als een planologisch nadeliger situatie. Immers voor de bewoners van de appartementen aan de Ezelsveldlaan dient te worden gesteld dat hun woningen op dat moment nog niet waren gerealiseerd en zij derhalve niet als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt.

Ten aanzien van het object aan de Kanaalweg dient te worden gesteld dat het object zodanig is gelegen ten opzichte van dit plangebied dat vanuit het gebruik en de hoogte van de opstallen dat dit niet is aan te merken als een planologisch nadeliger situatie.

5.3 2° planologische wijziging

Nadien hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Delft, bij besluit van 1 november 1995 een bouwvergunning verleend, middels het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 WRO voor het verbouwen van een onderwijsgebouw tot woongebouw met 64 woningen aan de Nieuwelaan 76 te Delft.

Deze bouwvergunning met vrijstelling betreft de herontwikkeling van het voormalige onderwijsgebouw tot het appartementencomplex 'Museumhof', zijnde het appartementencomplex waar de appartementen van verzoekers in zijn gelegen.

Ten aanzien van de verzoekers welke woonachtig zijn in het appartementencomplex 'Museumhof' zelf kan worden gesteld dat zijn als gevolg van de verlening van vrijstelling er voor hen geen sprake is van een planologisch nadeliger situatie.

Uit het vrijstellingsbesluit valt op te maken dat de vrijstelling is verleend in verband met een wijziging in het gebruik alsmede het feit dat de maximale bouwhoogte ter plaatse wordt overschreden, aangezien een deels een hoogte heeft welke hoger is dan de planologisch toegestane maximale 18 meter.

Het bouwplan heeft ten gevolge dat er ter plaatse sprake is van een wijziging van de gebruiksmogelijkheden alsmede een toename van de bebouwingmogelijkheden.

5.3.1 Wijziging gebruik

Op grond van het bestemmingsplan "II A in de Veste" zijn de gronden aangewezen voor bedrijven en andere centrumbebouwing bestemd voor bedrijfsgebouwen, kantoren, gebouwen voor onderwijs, onderzoek, sociaal-culturele voorzieningen, horecabedrijven en dergelijke, echter met uitzondering van detailhandelsbedrijven. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde voor de bouw van een dienstwoning of -wooneenheid die behoort bij één bedrijf of instelling op grond met deze bestemming. Indien deze gronden grenzen aan gronden bestemd voor erf mag geen deel van de bebouwing hoger zijn dan de helft van de afstand tot de grens van het bestemmingsgebied vermeerderd met 4.50 meter of de hoogte op die grens van de bestaande bebouwing.

Als gevolg van de verlening van vrijstelling zullen de gronden worden gebruikt voor woondoel-einden. Ondergetekenden zijn van oordeel dat aan deze gebruikswijziging zowel positieve als negatieve effecten zijn verbonden. Als mogelijk positieve effecten kan worden aangegeven, dat als gevolg van het besluit van 1 november 1995, een aantal negatieve gebruiken op de betreffende gronden zoals horeca, onderwijs etc niet meer tot de mogelijkheden behoort. Aangezien dit positieve effect een gevolg is van het zelfde bouwplan, mag in het kader van artikel 49 WRO daarmee rekening worden gehouden bij de bepaling van de schade.

Daar tegenover staat dat aan de wijziging van de bestemming naar woondoeleinden er enerzijds overlast kan ontstaan van het gebruik als woondoeleinden en tevens kan er als gevolg van deze gebruikswijziging en verlies aan privacy ontstaan.

Er is sprake van een verlies van privacy wanneer zich een toename voordoet van inkijk in de woning, balkon of tuin van verzoeker. Op grond van jurisprudentie is er sprake van een verlies van privacy bij inkijkbiedende 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.

Gelet op de afstand tussen de woning aan de Kanaalweg en het bouwplan, dient te worden gesteld dat gelet op deze afstand van meer dan 90 meter geen sprake kan zijn van een goed onderscheidend vermogen.

5.3.2 Toename bebouwingmogelijkheden

Als gevolg van het bouwplan hebben Burgemeester en Wethouders vrijstelling verleend aangezien een beperkt deel van de bebouwing ter plaatse de toegestane maximale hoogtemaat uit het bestemmingsplan overschrijdt. In casu gaat het om delen van het gehele bouwplan welke in verband met het passend maken van het object noodzakelijk waren voor de herontwikkeling tot woningen.

Ondergetekenden zijn echter van oordeel dat dit gelet op de beperkte aard van de overschrijdingen tot de planologische mogelijkheden welke reeds een bebouwing toelieten tot volledige bebouwing met een maximale hoogte van 18 meter, er als zodanig geen sprake is van een planologisch nadeliger situatie als bedoeld in artikel 49 WRO.

5.3.3 Veld 12

Het parkeerterrein gelegen op de locatie van veld 12 staan in het bestemmingsplan aangemerkt als gronden bestemd voor bedrijven en andere centrumbebouwing. Op deze gronden mag worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 5,5 meter.

Op de tekening behorende bij het vrijstellingsbesluit van 1 november 1995 staat het betreffende terrein echter aangemerkt als parkeerterrein. Als zodanig wordt door het verlenen van deze vrijstelling het gebruik en inrichting als parkeerterrein planologisch verankerd en vervallen ter plaatse mogelijkheden voor bebouwing.

Dit brengt voorts met zich mee dat ten aanzien van de bezoekers welke een appartement hebben gekocht aan de Ezelsveldlaan het planologische regime van dit deel een gebruik en inrichting als parkeerterrein is en dat deze gronden als zodanig als onbebouwd zijn aan te merken.

Het betreffende deel (veld 12) valt, voorzover een vergelijking kan worden gemaakt tussen de plankaarten, op een deel dat op grond van het bestemmingsplan “II A In de Veste”, welke een maximale hoogtebeperking heeft van 5,5 meter. Aangezien het bouwen mogelijk is gemaakt middels een vrijstelling ex artikel 19 WRO dient te worden gesteld dat de bepalingen van het bestemmingsplan voor die gronden nog steeds vigerend zijn. Een en ander brengt met zich mee dat voor een aantal verzoeken om vergoeding van schade rekening dient te worden gehouden dat de mogelijkheid van parkeren naast de bepalingen van het bestemmingsplan komen te staan en dat de bebouwingsmogelijkheden van het bestemmingsplan nog steeds vigerend zijn.

5.4 3^e planologische wijziging

Nadien is voor deze gronden het bestemmingsplan “Zuidpoort” vigerend geworden. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 28 juni 2001 en nadien goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland bij besluit van 29 januari 2002. Het betreffende bestemmingsplan is in werking getreden op 26 maart 2002. Als gevolg van de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 juli 2003 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft van 21 augustus 2000 tot 18 september 2000 ter inzage gelegen. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 4 januari 2001 tot 1 februari 2001 ter inzage gelegen. Het vastgestelde bestemmingsplan heeft van 9 juli 2001 tot 6 augustus 2001 ter inzage gelegen. Het goedgekeurde bestemmingsplan heeft van 11 februari 2002 6 weken ter inzage gelegen. Op 27 juli 2003 is bekend gemaakt dat het betreffende bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

In casu zullen ondergetekenden de velden 9 en 12 met betrekking tot de planologische vergelijking nader bespreken.

5.4.1 Veld 9

De gronden vielen voorheen onder de werking van het bestemmingsplan “II A in de Veste”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Delft bij besluit van 24 september 1975 en nadien goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland bij besluit van 5 mei 1976 en nadien onherroepelijk geworden.

De gronden voor zover in casu relevant, hebben de bestemming “Bedrijven en andere centrum bebouwing”. Alvorens nader in te gaan op de planologische vergelijking is het in casu van belang dat een onderscheid wordt gemaakt in de velden waarop de nieuwbouw is gepleegd. Veld 9 is gelegen tegenover de appartementen aan de Ezelsveldlaan en ligt tussen de Zuiderstraat en de Ezelsveldlaan in.

Op de plankaart staat zowel ter hoogte van veld 9 een maximale bouwhoogte aangegeven van 5,5 meter.

De gronden aangewezen voor bedrijven en andere centrumbebouwing zijn bestemd voor bedrijfsgebouwen, kantoren, gebouwen voor onderwijs, onderzoek, sociaal-culturele voorzieningen, horecabedrijven en dergelijke, echter met uitzondering van detailhandelsbedrijven. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde voor de bouw van een dienstwoning of -wooneenheid die behoort bij één bedrijf of instelling op grond met deze bestemming. Indien deze gronden grenzen aan gronden bestemd voor erf mag geen deel van de bebouwing hoger zijn dan de helft van de afstand tot de grens van het bestemmingsgebied vermeerderd met 4.50 meter of de hoogte op die grens van de bestaande bebouwing. Niet bebouwde gronden zijn, mede bestemd voor erf en straat.

Naast deze voorschriften kunnen Burgemeester en Wethouders vrijstelling verlenen voor een overschrijding van de bebouwingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen zoals bordessen, luifels, uitbouwen ten behoeve van liften, trappen, enigszins overkragende verdiepingen en dergelijke. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen van dit plan voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen van openbaar nut tot een inhoud van ten hoogste 50 m³, als schakelhuisjes, wachthuisjes voor het openbaar vervoer, telefooncellen en voorzieningen voor het onderhoud van groenvoorzieningen.

Als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” hebben de gronden de bestemming “Woongebied” gekregen. Een deel van de gronden heeft echter ook de bestemming “Kantoordoeleinden” gekregen.

Ondergetekenden zijn echter van oordeel dat dit voor de verzoekers woonachtig aan de Ezelsveldlaan echter niet van toegevoegde waarde is daar zij door de planologische mogelijkheden van zowel veld 9 als veld 12 daar geen zicht op hebben. Ten aanzien van de verzoeker aan de Kanaalweg kan worden gesteld dat gelet op de ligging van de twee brugwachterwoningen dit complex, hoewel de bebouwing daarvan hoger is dan, hetgeen voorheen mogelijk was, niet als zodanig tot schade zou kunnen lijden.

Op de plankaart staan voorts een aantal nadere aanduidingen, zijnde WGp, voor plintfuncties. De gronden mogen voor maximaal 70% worden bebouwd, met deels een maximale hoogte van 15 meter en deels een maximale hoogte van 18 meter.

De gronden op de kaart aangewezen voor Woongebied (WG) zijn bestemd voor het wonen, voor plintfuncties in de vorm van dienstverlening, sociaal-culturele doeleinden, kleinschalige kantoren, bedrijven behorende tot ten hoogste categorie 1 van de Lijst van Bedrijfstypen, uitsluitend in de eerste bouwlaag, gemeten vanaf peil, als verblijfsgebied, de bij deze bestemmingen behorende voorzieningen zoals parkeervoorzieningen voor motorrijtuigen en fietsen in de vorm van minimaal 30 en maximaal 35 parkeerplaatsen voor automobielen ter plaatse van de gronden met de nadere aanwijzing (p) en voor in- en uitritten, tuin, voortuin, groen en water.

Op deze gronden mogen worden gebouwd zowel gebouwen als bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende specifieke bepalingen en dat ter plaatse van de nadere aanwijzing (z) uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd.

Voor het gebied geldt tevens dat per stedenbouwkundig bouwblok een maximale lengtemaat van 75.00 m en een minimale lengtemaat van 40.00 m, de stedenbouwkundige bouwblokken dienen in de op de kaart aangegeven rooilijn te worden opgericht, de onderlinge afstand tussen deze stedenbouwkundige bouwblokken dient minimaal 6.00 m en maximaal 8.00 m te bedragen, de afzonderlijke stedenbouwkundige bouwblokken kunnen op de derde bouwlaag en hoger, gemeten vanaf peil, verbonden worden door een loopbrug waarvan de hoogte maximaal één bouwlaag mag bedragen, gemeten vanaf de vloer van de loopbrug, en waarbij geldt dat de loopbrug minimaal op een afstand van 5.00 m tot de bestemmingsgrenzen dient te worden gerealiseerd, ter plaatse van de aanduiding "doorgang" mag niet worden gebouwd ten behoeve van een doorgang van minimaal 11.50 m en maximaal 12.50 m, waarbij voorts ter plaatse van de gronden met de bestemmingsaanduiding "70% WGpI 15" geldt dat het stedenbouwkundig bouwblok dient te worden voorzien in een doorgaande plint die in de rooilijn wordt gebouwd met een hoogte van minimaal 4.50 m en maximaal 5.50 m en de in de plint gelegen delen van de stedenbouwkundige bouwblokken dienen te worden gebouwd met een minimale diepte van 2.00 m ten opzichte van de rooilijn.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd - tenzij op grond van hoofdstuk 11 terzake reeds vrijstelling kan worden verleend - vrijstelling te verlenen van de bepalingen van het plan voor afwijkingen van maten (waaronder percentages en getallen) met ten hoogste 10% waarbij geldt dat de hoogtematen met maximaal 1.00 m mogen worden verhoogd.

Ondergetekenden zijn van oordeel dat het bestemmingsplan “Zuidpoort” ten gevolge heeft dat er sprake is van een wijziging van het gebruik van de gronden, alsmede van een toename van de bebouwingmogelijkheden.

5.4.2 Wijziging gebruik van de gronden

Als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden en op de begane grond voor plintfuncties. Gesteld kan worden dat het gebruik ten behoeve van plintfuncties niet als nadeliger dient te worden beschouwd, dan het voorheen reeds mogelijke gebruik. De wijziging van het gebruik van de gronden heeft zowel een positief effect als een negatief effect.

Immers het ter plaatse planologisch mogelijk maken van plintfuncties en wonen heeft ten gevolge dat de dit in het voorheen geldende bestemmingsplan mogelijke gebruiken niet meer mogelijk zijn.

Binnen de voorschriften van het bestemmingsplan “II A in de Veste” kan worden gesteld dat ter plaatse gebruiken mogelijk waren welke negatief voor de omgeving kunnen zijn, zoals een gebruik als horeca, doch tevens waren theaters, bedrijven maar ook bijvoorbeeld een jeugdsoos e.d. mogelijk. Van een aantal gebruiken kan overlast in de vorm van bijvoorbeeld geluid en stank uitgaan welke als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” niet meer mogelijk is.

Daarentegen heeft het bestemmingsplan “Zuidpoort” ten gevolge dat ter plaatse wonen mogelijk wordt gemaakt, in die aard welke voorheen niet mogelijk was. Hoewel het planologisch mogelijk was ter plaatse een dienstwoning te realiseren, zijn thans appartementencomplexen gerealiseerd met daarin een groot aantal woningen, met als gevolg een mogelijk verlies aan privacy.

Er is sprake van een verlies van privacy wanneer zich een toename voordoet van inkijk in de woning, balkon of tuin van verzoeker. Op grond van jurisprudentie is er sprake van een verlies van privacy bij inkijkbiedende 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.

Gelet op de afstand welke varieert van 13 tot 60 meter, een en ander afhankelijk van het adres van waaruit wordt gekeken, zijn ondergetekenden van oordeel dat ter plaatse een verlies aan privacy kan ontstaan, welke afhankelijk van het adres van ernstige aard kan zijn, met name bij de objecten welke direct aan de Ezelsveldlaan zelf zijn gelegen.

Ten aanzien van de woning aan de Kanaalweg dient te worden gesteld dat de afstand van dien aard is dat hierdoor geen verlies aan privacy kan ontstaan.

5.4.3 Toename bebouwingmogelijkheden

Het bouwplan heeft ten gevolge dat ter plaatse de bebouwingmogelijkheden beduidend zijn toegenomen. Dit geldt niet voor het bebouwingspercentage, doch wel voor de maximaal toegestane bouwhoogte.

Hoewel gesteld kan worden dat de gronden voorheen volledig mochten worden bebouwd, heeft de eis van de situering in de rooilijn ten gevolge dat het bebouwingspercentage en het afnemen daarvan geen rol speelt. Immers doordat in de rooilijn dient te worden gebouwd, maakt het voor verzoekers niets uit of de achterliggende gronden voor 70% of voor 100% mogen worden bebouwd, aangezien daarop geen zicht bestaat.

In de voorgaande situatie mogen de gronden worden bebouwd, waarbij een maximale bouwhoogte was aangegeven van maximaal 5,5 meter. Het bestemmingsplan “Zuidpoort” geeft voor deze gronden echter een maximale hoogte maat aan van deels 15 meter (met vrijstelling 16 meter) en deels een hoogte maat van 18 meter (met vrijstelling 19 meter). Deze toename heeft ten gevolge dat ter plaatse de bebouwingsmassa beduidend is toegenomen.

Als gevolg van deze toename dient te worden gesteld dat ter plaatse een verlies aan uitzicht kan zijn ontstaan. Nadien zal bij de behandeling van de afzonderlijke objecten dit nader worden gespecificeerd.

Als gevolg van de toename van de bebouwingsmassa kan ter plaatse voorts mogelijk een verlies aan daglicht ontstaan, alsmede een mogelijk extra schaduwwerking. Bij de behandeling van de afzonderlijke adressen zal dit nader worden gespecificeerd.

5.4.4 Veld 12

De gronden welke zijn gelegen aan de zuidzijde van veld 12 hebben op grond van het bestemmingsplan “Zuidpoort” de bestemming “kantoordoeleinden”. Dit gebruik was op grond van het voorgaande planologisch regime reeds mogelijk. Ten aanzien van het bouwen geldt dat ter plaatse voorheen een maximale bouwhoogte mogelijk was van 18 meter. Als gevolg van het nieuwe regime geldt ter plaatse echter een maximale hoogtemaat van 15 meter (met vrijstelling 16 meter). Ondergetekenden zijn van oordeel dat dit mogelijk als planologisch voordeliger kan worden aangemerkt, doch alleen voor bepaalde objecten welke zijn gelegen in het complex aan de Ezelsveldlaan. Ten aanzien van de woning aan de Kanaalweg kan niet worden gesteld dat dit planologische voordeel van dien aard is dat hierdoor de woning in waarde zou zijn gestegen.

Het deel dat is aangemerkt als veld 12 valt onder de werking van het besluit van Burgemeester en Wethouders van 1 november 1995. In dat besluit is het middels een vrijstelling op basis van artikel 19 WRO de bouw van het appartementencomplex “Museumhof” mogelijk geworden.

Aangezien het betreffende veld een onderdeel uitmaakt van de verleende vrijstelling en de betreffende vrijstelling dient te worden gezien als het laatste planologische regime, is in casu van belang hetgeen ter plaatse op basis van het besluit mogelijk is geworden, waarbij overigens wel nog steeds geldt dat de voorheen geldende bepalingen van het bestemmingsplan bleven bestaan. Op basis van het besluit en de daarbij behorende tekening, blijkt dat het veld is ingericht ten behoeve van een gebruik als parkeerterrein, zonder bebouwing.

Ondergetekenden zijn derhalve van oordeel dat als laatste planologische regime voor verzoekers het besluit van 1 november 1995 met de bepalingen van het bestemmingsplan heeft te gelden en dat op basis daarvan de meest maximale invulling een gebruik als parkeerterrein en een bebouwingmogelijkheid voor bedrijven en andere centrumbebouwing tot een maximale bouwhoogte van 5,5 meter dient te gelden.

Als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” zijn de gronden echter bestemd voor wonen met een maximale hoogte van 15 meter (met vrijstelling 16 meter). Als gevolg daarvan dient te worden gesteld dat er sprake is van een verlies aan privacy door het planologisch mogelijk maken van woningen in gestapelde vorm op een afstand van circa 10- tot 30 meter.

Tevens heeft het bebouwen van gronden welke voorheen niet met een dergelijke bouwhoogte bebouwd mochten worden ten gevolge dat ter plaatse een verlies aan uitzicht kan ontstaan. Hetgeen derhalve ten aanzien van veld 9 in algemene zin is gesteld, kan onderstaand ten aanzien van veld 12 worden herhaald.

Ondergetekenden zijn derhalve van oordeel dat het bestemmingsplan “Zuidpoort” ten gevolge heeft dat er sprake is van een planologisch nadeliger situatie met als mogelijke schadefactoren een verlies aan privacy, een verlies aan uitzicht, een mogelijk verlies aan daglichttoetreding, alsmede een mogelijk extra schaduwwerking. Bij de behandeling van de afzonderlijke adressen en verzoeken, zal specifiek worden ingegaan op de van toepassing zijnde schadefactoren.

Hierbij dient overigens wel te worden opgemerkt dat eventuele schade slechts kan ontstaan, voorzover de appartementen aan de Ezelsveldlaan zijn gelegen boven de in het bestemmingsplan genoemde hoogte van 5,5 meter, althans voor zover het de factoren uitzicht en privacyverlies betreft. Voor de lager gelegen appartementen kan wellicht schade ontstaan door een mogelijk verminderde daglichttoetreding. Een en ander is afhankelijk van de ligging van de appartementen.

5.5 4^e planologische wijziging

Bij besluit van 3 mei 2005, verzonden en derhalve bekend gemaakt eveneens op 3 mei 2005, hebben Burgemeester en Wethouders van de gemeente Delft een bouwvergunning verleend, middels het verlenen van vrijstelling ex artikel 19 lid 3 WRO, voor het bouwen van 20 appartementen met een ondergrondse parkeervoorziening aan de Ezelsveldlaan, kadastraal bekend als gemeente Delft, sectie E, nummers 3480 en 3567.

Burgemeester en Wethouders hebben vrijstelling moeten verlenen aangezien de entree naar de ondergrondse parkeervoorziening is gelegen buiten de bouwgrens en het gebouw een hoogte krijgt van 15,88 meter en dat slechts een hoogte is toegestaan van 15 meter. Voor het overschrijden van de hoogte is gebruik gemaakt van de binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid. Gelet op de inhoud van de vrijstelling kan worden gesteld dat slechts de entree van de parkeervoorziening tot schade kan leiden. Gelet op de minieme overschrijding en de aard daarvan zijn ondergetekenden van oordeel dat het betreffende besluit niet kan worden aangemerkt als een planologisch nadeliger situatie als gevolg waarvan schade ontstaat als bedoeld in artikel 49 WRO.

6 Voorzienbaarheid

6.1 Overzicht data van ter beschikking gestelde stukken

In het kader van de voorzienbaarheid hebben ondergetekenden een overzicht opgesteld van alle in casu relevante data.

Datum	Waar/Wie	Stuk	Inhoud
24 september 1975	Raad	Bestemmingsplan "II A In de Veste"	Vaststelling door gemeenteraad
5 mei 1976	Gedeputeerde Staten	Bestemmingsplan "II A In de Veste"	Goedkeuring door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland
9 september 1986	Gemeente	Vorbereidingsbesluit	Vorbereidingsbesluit Ezelsveldlaan e.o.
25 september 1986	Raad	Vorbereidingsbesluit Ezelsveldlaan e.o.	Besluit voorbereidingsbesluit Ezelsveldlaan e.o.
1 oktober 1986	Delftse Post	Vorbereidingsbesluit	Bekendmaking voorbereidingsbesluit Ezelsveldlaan e.o.
22 juni 1988	Delftse Post		ODF presenteert eigen plan voor Zuidpoort
22 juni 1988	Delftse Post		Publicatie voor een informatieavond
16 maart 1990	Delftse Post	Masterplan	Krantenartikel omtrent Masterplan Zuidpoort
4 december 1990	Raad	Vorbereidingsbesluit	Besluit omtrent voorbereidingsbesluit
19 december 1990	Delftse Post	Vorbereidingsbesluit	Publicatie omtrent voorbereidingsbesluit Zuidpoort
19 december 1990	Delftse Post	Beslispunten Zuidpoort	Publicatie omtrent nota Beslispunten Zuidpoort
20 december 1990	Gemeente	Beslispunten Zuidpoort	Presentatie Beslispunten Zuidpoort
23 januari 1991	Delftse Post	Beslispunten Zuidpoort	Publicatie omtrent de Beslispunten Zuidpoort
28 januari 1991	Gemeente	Beslispunten Zuidpoort	Informatiemiddag Beslispunten Zuidpoort
5 februari 1991	Gedeputeerde Staten	Vorbereidingsbesluit	Goedkeuring door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland
6 februari 1991	Delftse Post	Beslispunten Zuidpoort	Publicatie omtrent de hoorzitting m.b.t. Beslispunten Zuidpoort
19 februari 1991	Gemeente	Beslispunten Zuidpoort	Hoorzitting m.b.t. Beslispunten Zuidpoort
28 maart 1991	Raad	Beslispunten Zuidpoort	Besluit omtrent Beslispunten Zuidpoort
10 april 1991	Delftse Post	Beslispunten Zuidpoort	Publicatie omtrent raadsbesluit van 28 maart 1991
2 april 1992	B&W	Bouwvergunning	Verlening bouwvergunning kantoorunit en aanleg tijdelijk parkeerterrein
10 november 1994	Raad	Vorbereidingsbesluit	Besluit omtrent voorbereidingsbesluit
1 mei 1995	Gemeente	Plan van Aanpak Zuidpoort	Start ter inzage legging Plan van Aanpak Zuidpoort
18 mei 1995	Stadskrant	Plan van Aanpak Zuidpoort	Aankondiging hoorzitting en ter inzagelegging Plan van Aanpak Zuidpoort
23 mei 1995	Gemeente	Plan van Aanpak Zuidpoort	Hoorzitting m.b.t. Plan van Aanpak Zuidpoort
26 mei 1995	Gemeente	Plan van Aanpak Zuidpoort	Einde ter inzage legging Plan van Aanpak Zuidpoort
20 juli 1995	Raad	Plan van Aanpak Zuidpoort	Vaststelling door raad van Plan van Aanpak Zuidpoort

1 november 1995	B&W	Bouwvergunning	Verlening bouwvergunning verbouwen onderwijsgebouw tot woongebouw
1 november 1995	B&W	Bouwvergunning	Verlening vrijstelling ex art. 19 WRO voor de verbouw van een onderwijsgebouw
26 november 1997	Gemeente	Schetsplan Zuidpoort	Start ter visie legging Schetsplan Zuidpoort
27 november 1997	Stadskrant	Schetsplan Zuidpoort	Uitgebreid krantenartikel omtrent de inspraakavond
8 december 1997	Gemeente	Schetsplan Zuidpoort	Inspraakavond Schetsplan Zuidpoort
26 december 1997	Gemeente	Schetsplan Zuidpoort	Einde ter visie legging Schetsplan Zuidpoort
26 februari 1998	Raad	Schetsplan Zuidpoort	Vaststelling Schetsplan Zuidpoort
21 augustus 2000	Gemeente	bestemmingsplan "Zuidpoort"	Start ter inzage legging voorontwerp bestemmingsplan "Zuidpoort"
4 januari 2001	Gemeente	bestemmingsplan "Zuidpoort"	Start ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan "Zuidpoort"
28 juni 2001	Raad	bestemmingsplan "Zuidpoort"	Vaststelling bestemmingsplan "Zuidpoort"
9 juli 2001	Gemeente	bestemmingsplan "Zuidpoort"	Start ter inzage legging vastgesteld bestemmingsplan "Zuidpoort"
29 januari 2002	Gedeputeerde Staten	bestemmingsplan "Zuidpoort"	Goedkeuring door Gedeputeerde Staten bestemmingsplan "Zuidpoort"
11 februari 2002	Gemeente	bestemmingsplan "Zuidpoort"	Start ter inzage legging goedgekeurde bestemmingsplan "Zuidpoort"
27 maart 2003	Gemeente	bestemmingsplan "Zuidpoort"	Bekendmaking onherroepelijk worden bestemmingsplan "Zuidpoort"
16 juli 2003	Raad van State	bestemmingsplan "Zuidpoort"	Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State
12 januari 2005	B&W	Bouwvergunning	Verlening bouwvergunning voor het bouwen van een zorgcentrum met 129 appartementen (veld 9)
3 mei 2005	B&W	Bouwvergunning	Verlening bouwvergunning voor het bouwen van 10 appartementen (veld 12)

6.2 Overzicht jurisprudentie

In het kader van de beoordeling van de voorzienbaarheid van de planologische ontwikkelingen is gekeken welke jurisprudentie omtrent dit onderwerp is geweest.

ABRvS, 30 januari 1996, No. G09.93.0034 (Helmond)

Ten aanzien van de vraag of deze schade redelijkerwijze ten laste van appellante moet blijven, overweegt de Afdeling als volgt. Uit de stukken blijkt dat appellante bij schrijven van 16 oktober 1974 een verzoek heeft ingediend voor een bouwvergunning voor vernieuwing, verandering en vergroting van de woning gelegen aan de Donkerstraat 12, thans Kranenvenweg 1, die haar op 17 december 1974 is verleend. Het destijds geldende planologische regime liet de ontwikkelingen, waarvan appellante thans stelt schade te ondervinden, niet toe. In de plaatselijke krant *Traverse* van 18 april 1974 was voorlichting gegeven over het ontwerpstructuurplan van de gemeente Helmond en in de periode van 10 juli 1974 tot 10 augustus 1974 heeft het ontwerpstructuurplan ter inzage gelegen. Het structuurplan is op 16 december 1974 voorlopig en eerst op 23 maart 1976 definitief vastgesteld. Naar het oordeel van de Afdeling kan appellante niet op basis van slechts stukken ter voorbereiding van de vaststelling van een structuurplan verweten worden dat de bouw van de slachterij en de aanleg van de Rochadeweg ten tijde van de aanvraag van de bouwvergunning en de bouw voorzienbaar waren, waardoor de schade voor haar rekening zou moeten blijven. Verder heeft verweerder aangetoond noch aannemelijk gemaakt dat de geluidsoverlast bij het voormalige perceel van appellante door de lagere hoogte van het geplaatste geluidscherm groter is dan elders. Hierin kan derhalve evenmin een grondslag zijn gelegen om de schade deels ten laste van appellante te laten.

Evenmin is de Afdeling gebleken dat de schade reeds geheel of gedeeltelijk op andere wijze is vergoed. De omstandigheid dat appellante voor het bouwrijp maken van de grond in 1974 niet het volledige bedrag heeft hoeven te betalen, staat immers in geen relatie tot de bouw van de slachterij en de aanleg van de Rochadeweg. Ook de verlening van een bouwvergunning die in strijd zou zijn met het bestemmingsplan, staat los van de thans geleden schade.

Uit het vorenstaande volgt dat het bestreden besluit niet is gebaseerd op een juiste waardering van feiten en een deugdelijke motivering ontbeert.

ABRvS, 1 februari 2000, nr. H01.98.1457 (Ferwerderadeel)

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 bezien 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.

ABRvS, 20 november 2000, nr. 20001623/1 (Slochteren)

2.2. De rechtbank heeft miskend dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat voor Bril en Torie ten tijde van de aankoop van hun woning voorzienbaar was dat een wijziging van de bestemming van het tegenover hun huis gelegen terrein zou plaatsvinden, zodat de schade redelijkerwijze te hunnen laste behoort te blijven. In dit verband heeft de raad gewezen op de toelichting bij het bestemmingsplan "Buitengebied", waarin is vermeld dat de mogelijkheden om bij Siddeburen in aansluiting op de Aceco-vestiging te komen tot situering van een bedrijfsterrein nog worden onderzocht. Of er, bezien vanuit de positie van een redelijk denkende en handelende koper, aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie van het hiervoor bedoelde terrein in negatieve zin zou gaan veranderen, hangt af van de omstandigheden van het geval. Nu er vanuit de woning zicht is op de naast dat terrein gelegen Aceco-vestiging en Bril en Torie hadden moeten inzien dat terrein zich door ligging en wijze van ontsluiting leent voor vestiging van bedrijven, is de raad er niet ten onrechte vanuit gegaan dat raadpleging van de toelichting in dit geval van Bril en Torie had mogen worden geleverd.

ABRvS, 26 september 2001, nr. 200005612/1 (Westerveld)

Appelanten hebben hun woning in 1996 aangekocht. Het bestemmingsplan is bij besluit van 25 april 1995 door GS goedgekeurd. Appelanten hebben betoogd dat de rechtbank heeft miskend dat de uitkomst van het bij de Afdeling ingestelde beroep tegen de goedkeuring van het bestemmingsplan destijds zo onzeker was, dat niet kon worden volgehouden dat de schade voorzienbaar was. Naar het oordeel van de Afdeling faalt dit betoog. Appelanten stellen dat destijds geenszins zeker was dat het bestemmingsplan rechtskracht zou verkrijgen. Het te dezen aan te leggen criterium is echter of er voor een redelijk denkende en handelende koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor omwonenden in ongunstige zin zou veranderen. Gelet op ontwikkeling was ten tijde van de aankoop van het pand die kans geenszins te verwaarlozen. Door niet tegenstaande deze onzekerheid aan te kopen, hebben appelanten een risico genomen waarvan de gevolge redelijkerwijs voor hun rekening behoren te blijven.

ABRvS, 2 januari 2002, nr. 200103164/1 (Tilburg)

De afdeling was van oordeel dat de aanleg van de Noord-oosttangent ten tijde van de aankop in de lijn der verwachtingen ligt. De mogelijke aanleg was reeds opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan en bij raadsbesluit had de gemeente aan de hand van de structuurnota, besloten tot nadere uitwerking van de toekomstige wegenstructuur. Sedert genoemd besluit stond het tracé vast. Kort voor de aankoop had de gemeente voorts een voorbereidingskrediet beschikbaar gesteld.

ABRvS, 10 juli 2002, nr. 200105795/1 (Doorn)

In deze uitspraak wordt gesteld dat de raad zich terecht op het standpunt heeft gesteld dat zich ten tijde van de verwerving omstandigheden voordeden die aanleiding gaven rekening te houden met de kans dat de bestemming in ongunstige zin zou veranderen. Gedurende vele jaren was er een discussie gevoerd met de rechtsvoorgangers van appelante over de vraag of het toelaten van woningbouw wenselijk moest worden geacht. Aangezien de raad realisering van bebouwingsmogelijkheden niet langer wenselijk voorkwam, heeft de raad gedurende de jaren 1974-1990 jaarlijks een voorbereidingsbesluit genomen. Voorts had appelante geen aanvraag voor een bouwvergunning ingediend. Er bestond derhalve aanleiding om rekening te houden met de kans dat de planologische wijziging in een voor appelante negatieve zin zou gaan veranderen.

ABRvS, 31 maart 2004, nr. 200304050/1 (Rijssen)

In casu werd geoordeeld dat er sprake was van een beperkte risicoaanvaarding. Ter beantwoording van de vraag of een redelijk denkend en handelend koper rekening moest houden met een in ongunstige zin veranderende planologische situatie werd gekeken naar het Structuurplan 1980. Hierin was de ontwikkeling van nieuwe wijken opgenomen. Verzoekers waren op grond van het structuurplan op de hoogte van een uitbreiding van hun woonwijk. In het plan waren in de uitbreidingsgebieden een aantal buurtvoorzieningen opgenomen zoals scholen voor kleuteren basisonderwijs. In het plan was voorts vermeld dat geen uitbreidingsmogelijkheden waren aangegeven voor bovenwijkse voorzieningen, zoals de in geding zijnde school voor voortgezet onderwijs met een regionale functie, die in of rondom het centrum geen plaats kunnen vinden en dat vestiging daarvan in beginsel nog denkbaar is in de nog te ontwikkelen woongebieden. Gelet op de globale bewoordingen en de omstandigheid dat de informatie verspreid was vermeld in het plan, moest worden geoordeeld dat een redelijk denkend en handelend koper in onvoldoende mate uit het plan kon afleiden dat ook rekening moest worden gehouden met de bouw van een school met een dergelijke omvang.

ABRvS, 14 april 2004, No. 200303391/1 (Ede)

Het voorheen vigerende bestemmingsplan dateert van 1975. Aangezien bestemmingsplannen in beginsel eenmaal in de tien jaar dienen te worden herzien, hadden appellanten gelet hierop en vanwege de ouderdom van dat bestemmingsplan kunnen voorzien dat de raad tot een wijziging, zoals die zich in 1995 heeft voorgedaan, zou besluiten. Appellanten hebben destijds geen bezwaar gemaakt tegen de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan. Zoals in de voormelde uitspraak van de Afdeling eveneens is overwogen, betekent dit niet dat reeds hierom voor appellanten voorzienbaar was dat het planologische regime zou wijzigen, doch dit vormt wel een relevante omstandigheid bij de bepaling van de voorzienbaarheid.

Zoals de rechtbank terecht heeft overwogen, mocht van appellanten verwacht worden dat zij zich op de hoogte hielden van de planologische ontwikkelingen met betrekking tot het perceel. Het perceel ligt volgens het Streekplan Veluwe 1987, dat door het College van Provinciale Staten van Gelderland op 29 januari 1987 is vastgesteld, in het Centraal Veluws Natuurgebied (hierna: het CVN), waarvan de hoofddoelstelling bos en natuur is. Ook volgens het Structuurplan Ede 1989, dat door de raad met inachtneming van het Streekplan Veluwe 1987 op 9 november 1989 is vastgesteld, bevindt het perceel zich in het CVN. Beide plannen geven aan dat het CVN gevrijwaard dient te blijven van burgerwoningen. Op grond hiervan was voorzienbaar dat in een nieuw bestemmingsplan de bestemming van het perceel zou veranderen. Dat het kaartmateriaal bij het streekplan en het structuurplan geen duidelijk begrensde percelen aangeeft, maakt dit, gelet op de voormelde inhoud van deze plannen, niet anders.

ABRvS, 8 september 2004, nr. 200400366/1 (Valkenburg ZH)

De rechtbank heeft, onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling van 30 januari 1996, BR 1997/512, terecht overwogen dat het vaststellen van een structuurvisie op 11 maart 1988 hiervoor niet voldoende was, aangezien dit slechts een stuk is ter voorbereiding van de vaststelling van een structuurplan. Nu deze structuurvisie bovendien niet ter inzage is gelegd kan niet met vrucht worden staande gehouden dat voor verzoekers op basis van dit stuk woningbouw in de directe omgeving van hun woningen voorzienbaar was.

Anders dan de rechtbank heeft overwogen, was van deze voorzienbaarheid voor het eerst sprake bij het ter inzage leggen van het voorontwerp bestemmingsplan "De Drie Woonplekken" op 2 juni 1994. Voor de voorzienbaarheid dient deze datum als uitgangspunt te dienen en niet de ten onrechte door appelland gehanteerde datum van 11 maart 1988 en evenmin de door de rechtbank gehanteerde datum van 30 augustus 1994. Dat, zoals appelland stelt, reeds vanaf 1986 een discussie in de gemeente werd gevoerd met betrekking tot de betrokken woningbouw, doet, wat daar ook van zij, hieraan niet af, nu deze discussie vóór 2 juni 1994 niet heeft geleid tot een voldoende concreet en ter openbare kennis gebracht stuk waaruit een voornemen tot wijziging van het planologisch regime kon worden afgeleid. Geconcludeerd moet worden dat het besluit van 4 juni 2002 in zoverre een deugdelijke motivering ontbeert.

ABRvS, 17 november 2004, nr. 200400692/1 (Zundert)

2.5. Criterium voor de beoordeling of sprake is van voorzienbaarheid, is of er voor een redelijk denkende en handelende koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor omwonenden in ongunstige zin zou veranderen. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraak van 10 augustus 2000 in zaak no. 200000570/01; BR 2001, 692), dient die voorzienbaarheid reeds te kunnen worden vastgesteld op het moment van de koop van de desbetreffende onroerende zaak.

2.5.1. Appelland heeft in januari 1993 een koopovereenkomst gesloten met betrekking tot de woning [locatie a]. Op dat moment waren de voor appelland nadelige planologische ontwikkelingen, zoals vastgesteld in het bestemmingsplan "Bebouwde Kom zundert/Wernhout", reeds opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan "Kom zundert", dat van 6 april tot en met 8 mei 1992 ter inzage heeft gelegen. Op 24 juni 1993 heeft de raad het bestemmingsplan "Kom zundert" vastgesteld. Er waren derhalve aanwijzingen dat de planologische situatie in nadelige zin zou veranderen, waarmee appelland rekening had kunnen houden bij de aankoop van de woning. Bij het aangaan van de koopovereenkomst heeft hij dan ook het risico aanvaard dat de schade die het gevolg is van bedoelde planologische wijzigingen, niet volledig zal worden vergoed. Dat de raad het bestemmingsplan "Kom zundert" heeft ingetrokken en in 1997 heeft vervangen door het bestemmingsplan "Bebouwde Kom zundert/Wernhout", doet er niet aan af dat de voor appelland nadelige planologische gevolgen van het bestemmingsplan "Bebouwde Kom zundert/Wernhout" reeds in januari 1993 voor hem voorzienbaar waren. Dat appelland zich gedwongen voelde de woning, waarin tot op dat moment zijn moeder woonde, door uitkoop van de overige gerechtigden voor 100% in eigendom te verwerven, maakt dit oordeel niet anders. De rechtbank is tot het juiste oordeel gekomen.

ABRvS, 30 maart 2005, nr. 200405136/1 (Woudrichem)

2.6. De gemeenteraad klaagt voorts dat de rechtbank ten onrechte heeft overwogen dat voor verzoekers ten tijde van de aankoop van het perceel geen aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in voor hen ongunstige zin zou veranderen.

2.6.1. De oprichting van de bouwwerken die met bouwvergunning na vrijstelling krachtens artikel 19 WRO zijn gerealiseerd was voor verzoekers ten tijde van de aankoop niet voorzienbaar. Of desalniettemin sprake is van beperkte risicoaanvaarding, als waarvan de gemeenteraad uitgaat, moet worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag of voor verzoekers als redelijk denkende en handelende kopers ten tijde van de aankoop van het perceel aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in voor hen ongunstige zin zou veranderen.

Op 31 augustus 1987 heeft de gemeenteraad naar aanleiding van de vaststelling van het streekplan van de provincie Noord-Brabant het Dorpsplan Andel vastgesteld. Daarin is de ruimtelijke ontwikkeling voor de kern Andel voor de periode 1987-1999 vastgelegd. Uit de bij dit plan behorende kaart blijkt dat op de locatie, waar het dorpshuis, het schoolgebouw en de fietsenstalling zijn gerealiseerd, 35 woningen waren voorzien. Aan dit plan is in ruime mate bekendheid gegeven, onder meer door huis-aan-huis verspreiding van informatie en inspraakavonden. Nu verzoekers in 1980 in Andel de familieonderneming hebben overgenomen en sedertdien hebben voortgezet, moeten zij geacht worden op de hoogte te zijn geweest van het Dorpsplan en was het aan hen zich daaromtrent desgewenst nader te informeren.

In die situatie moesten verzoekers als redelijk denkende en handelende kopers rekening houden met de kans dat de planologische situatie in voor hen ongunstige zin zou veranderen. Anders dan de rechtbank heeft overwogen, maakt de herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied" in 1988, waarbij op de desbetreffende gronden de bestemming "Agrarisch kernrandgebied, klasse AK" is gelegd, dat niet anders, omdat deze herziening noodzakelijk was vanwege de door gedeputeerde staten aan het bestemmingsplan "Buitengebied" onthouden goedkeuring en aan het Dorpsplan niet afdoet.

ABRvS, 13 juli 2005, Nr. 200407532/1 (Elburg)

Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (bijvoorbeeld uitspraak van 26 september 2001 in zaak no. 200005612/1; AB 2001, 379), moest de raad naar aanleiding van een aanvraag als de onderhavige onderzoeken of voor appellant als redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in voor hem ongunstige zin zou veranderen.

2.2. De raad heeft op 19 november 1981 de "Beleidsnota Ruimtelijke Ordening" (hierna: de nota) vastgesteld. Daarin is het voornemen vastgelegd te komen tot uitbreiding van het bedrijventerrein Oostendorp naar gronden, gelegen tegenover het door appellant gekochte perceel.

2.3. Appellant stelt niet dat hij voor de aankoop niet bekend was met de nota, doch betoogt dat de rechtbank heeft miskend dat hij met de thans mogelijk gemaakte uitbreiding ten tijde van de aankoop niettemin geen rekening behoefde te houden, omdat de nota op het punt van de uitbreiding van het bedrijventerrein in strijd was met het toen vigerende streekplan "Veluwe" en hij er dus van mocht uitgaan dat de beoogde uitbreiding geen doorgang zou vinden.

2.3.1. Dit betoog faalt. Dat de in de nota neergelegde gewenste ontwikkeling, naar appellant stelt, niet met het genoemde streekplan strookte, betekent niet dat appellant met die ontwikkeling geen rekening behoefde te houden. Hij mocht er niet op vertrouwen dat het streekplan niet aan de gewenste ontwikkeling zou worden aangepast. Dat dit pas in 1996 zijn beslag heeft gekregen, doet er niet aan af dat de nota in 1982 voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding gaf om in de situatie van appellant rekening te houden met de kans dat de planologische situatie voor hem in ongunstige zin zou veranderen. De rechtbank heeft dan ook terecht voorzienbaarheid in voormelde zin aangenomen.

ABRvS, 27 juli 2005, Nr. 200408229/1

2.6. De gemeenteraad betoogt op zichzelf terecht dat de rechtbank bij de verdere inhoudelijke beoordeling van het geschil ten onrechte heeft overwogen dat tussen partijen niet in geschil is dat bij een vergelijking van de planologische regimes exclusief de wijzigingsbevoegdheid, [appellanten sub 1] in een planologisch nadeliger positie zijn komen te verkeren. De Afdeling heeft voor de juistheid van dit oordeel van de rechtbank in de stukken, waaronder het proces-verbaal van het verhandelde ter zitting bij de rechtbank, geen aanknopingspunten kunnen vinden. De rechtbank is evenwel ook los hiervan op basis van de stukken en het verhandelde ter zitting tot de conclusie gekomen dat er sprake is van een planologische verslechtering. Deze conclusie wordt door de gemeenteraad in hoger beroep betwist.

De vraag of het bestemmingsplan "De Witte Dam" een planologische verslechtering betekent ten opzichte van het bestemmingsplan "Westwoud 1981" behoeft evenwel geen beantwoording, indien het door de gemeenteraad ingenomen en door de rechtbank gedeelde standpunt dat de door het eerstgenoemde bestemmingsplan veroorzaakte planologische wijziging voorzienbaar was, kan standhouden. Appellanten sub 1 bestrijden dit in hoger beroep.

2.6.2. Uit de stukken blijkt dat door het college van Burgemeester en Wethouders op 13 november 1984 een krant is uitgebracht, waarin wordt ingegaan op de voorontwerpstructuurschets Gemeente Drechterland. Op 14 november 1985 heeft het college van Burgemeester en Wethouders in het Noord-Hollands Dagblad bekendgemaakt dat vanaf 15 november 1985 gedurende één maand de ontwerpstructuurschets ter inzage lag. Dit is ook bekendgemaakt op een gemeentelijk publicatiebord. Op de bij de structuurschets behorende kaart, die dateert van 21 november 1984, staat ten oosten van de Raadhuisstraat een pijl die de uitbreidingsrichting aangeeft.

Deze kaart maakte deel uit van de stukken die vanaf 15 november 1985 ter inzage hebben gelegen. Voorts werd in de ontwerpstructuurschets, die ongewijzigd bij besluit van 13 maart 1986 door de gemeenteraad is vastgesteld, op pagina 59 het gebied ten oosten van de Raadhuisstraat als mogelijke locatie voor woningbouw genoemd. Gedacht werd aan een locatie met een oppervlakte van ongeveer 2 ha.

Gelet op het voorgaande, is de rechtbank terecht tot het oordeel gekomen dat de gemeenteraad zich in het besluit van 9 oktober 2003 terecht op het standpunt heeft gesteld dat - wat er ook zij van de planologische vergelijking -ten tijde van de aankoop van de woning voor appellanten sub 1 aanleiding bestond om rekening te houden met woningbouwontwikkeling met een oppervlakte van ongeveer 2 ha tegenover hun woning en dat de gevolgen van de planologische wijziging neergelegd in het bestemmingsplan "De Witte Dam" redelijkerwijs geheel voor rekening van appellanten sub 1 dienen te blijven. Dat de structuurschets ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst nog niet was vastgesteld en geen formele status had, zoals appellanten sub 1 hebben betoogd, leidt niet tot een ander oordeel, nu de ontwerpstructuurschets vanaf

15 november 1985 gedurende één maand ter inzage heeft gelegen en mitsdien een ieder daarvan kennis heeft kunnen nemen. Anders dan in de zaak die heeft geleid tot de uitspraak van 8 september 2004 in zaak nr. 200400366/1, was in het onderhavige geval voor de totstandkoming van de koopovereenkomst sprake van een voldoende concreet en ter openbare kennis gebracht stuk waaruit een voornemen tot wijziging van het planologisch regime kon worden afgeleid.

ABRvS, 16 maart 2005, Nr. 200404015/1

Vast staat dat appellante onder het nieuwe bestemmingsplan "Kerkveld" vergeleken met het oude bestemmingsplan "Echt II" in een nadeliger positie is gebracht. Met betrekking tot de vraag of deze planologische wijziging voor appellante ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst voorzienbaar was, heeft de raad erop gewezen dat ter plaatse, voorafgaand aan het van kracht worden van het nieuwe bestemmingsplan, sinds 1982 diverse elkaar opvolgende voorbereidingsbesluiten hebben gegolden. Deze betroffen evenwel een veel groter gebied dan het aan de orde zijnde perceel en bevatten geen aanwijzingen omtrent de inrichting ervan. Niet is gebleken dat er overigens concrete kenbare besluiten waren genomen omtrent de toekomstige planologische ontwikkelingen ter plaatse, waarop appellante zou zijn geweest indien zij voorafgaand aan de aankoop van het perceel bij de gemeente informatie had ingewonnen. Er is derhalve geen reden om aan te nemen dat de verslechtering voor appellante voorzienbaar was op de dag dat zij overeenstemming over de koop van het pand bereikte. De rechtbank heeft dit miskend en ten onrechte overwogen dat appellante alleen al door het gelden van het voorbereidingsbesluit ten tijde van de aankoop alert had moeten zijn op mogelijke nadelige planologische ontwikkelingen, daaromtrent informatie had moeten inwinnen en die in de onderhandelingen over de aankoop had moeten betrekken.

6.3 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 redelijkerwijze 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 gerealiseerd, 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 en de hoogte daarvan is bepaald, 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 bezien 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 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.

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.

6.4 Beoordeling ter beschikking gestelde stukken

In het kader van de door de gemeente Delft verleende opdracht, dient in onderhavig advies diepgaand te worden ingegaan op de voorzienbaarheid. Voor een juist oordeel heeft de gemeente een groot aantal stukken ter beschikking gesteld, welke een rol kunnen spelen in het wel of niet voorzienbaar zijn van de eventuele schade als bedoeld in artikel 49 WRO.

Een aantal van deze stukken is echter niet voldoende leesbaar. Omtrent een aantal daarvan zullen ondergetekenden, zoals publicatie e.d., op hetgeen de gemeente in dat kader heeft gesteld. Op verzoek van ondergetekenden heeft de gemeente nadien een aantal zaken opnieuw ter beschikking gesteld. Van deze stukken, met name het Masterplan Zuidpoort Delft, is de leesbaarheid van dien aard dat de stukken gebruikt kunnen worden in het onderhavige advies.

De gemeente delft heeft de navolgende stukken ter beschikking gesteld:

- een aantal voorbereidingsbesluiten omtrent het gebied Zuidpoort, Ezelsveldlaan e.o.;
- diverse publicaties in de Delftse Post omtrent het plangebied Zuidpoort;
- het Masterplan Zuidpoort Delft van januari 1990;
- de Beslispunten Zuidpoort van 20 december 1990, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 maart 1991;
- het Plan van Aanpak Zuidpoort van 20 maart 1995;
- het Schetsplan Zuidpoort.

6.4.1 De voorbereidingsbesluiten

De gemeente heeft voor het plangebied Zuidpoort diverse voorbereidingsbesluiten genomen. Uit de ter beschikking gestelde stukken blijkt dat er een drietal voorbereidingsbesluiten zijn genomen, te weten:

- het voorbereidingsbesluit Ezelsveldlaan van 1986;
- het voorbereidingsbesluit Zuidpoort van 1990;
- het voorbereidingsbesluit Zuidpoort van 1994.

Het voorbereidingsbesluit Ezelsveldlaan van 1986

Het voorbereidingsbesluit Ezelsveldlaan dateert van 9 september 1986. Het betreffende besluit is door de gemeenteraad van de gemeente Delft genomen op 25 september 1986 en is in de Delftse Post gepubliceerd op 1 oktober 1986.

Het voorbereidingsbesluit Zuidpoort van 1990

Het voorbereidingsbesluit Zuidpoort is opgenomen in een voorstel van Burgemeester en Wethouders van Delft van 4 december 1990 en is nadien door de gemeenteraad in haar raadsvergadering van 13 december 1990 vastgesteld. Het betreffende voorbereidingsbesluit is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid Holland bij besluit van 5 februari 1991. Op 19 december 1990 heeft er omtrent het betreffende voorbereidingsbesluit een publicatie gestaan in de Delftse Post.

Het voorbereidingsbesluit Zuidpoort van 1994

Het voorbereidingsbesluit Zuidpoort is opgenomen in een voorstel van Burgemeester en Wethouders van Delft van 10 november 1994 en is nadien door de gemeenteraad in haar raadsvergadering van 24 november 1994 vastgesteld.

Ten aanzien van deze voorbereidingsbesluiten kan worden gesteld dat er wel uit kan worden afgeleid dat het betreffende gebied een ontwikkeling zal ondergaan, doch aangezien er geen aanwijzingen staan opgenomen over de inrichting daarvan, dient op basis van de jurisprudentie te worden gesteld dat deze geen rol kunnen spelen in het tegenwerpen van de voorzienbaarheid in casu.

6.4.2 De publicaties uit de Delftse Post

Omtrent het plangebied Zuidpoort hebben in de Delftse Post diverse publicaties gestaan, alsmede krantenartikelen. Op grond van jurisprudentie dient het in het kader van de voorzienbaarheid te gaan om een vast omljnd beleidsvoornemen. Publicaties en kranten artikelen voor zover ze de inhoud betreffen zijn echter niet aan te merken als vastomlijnde beleidsvoornemens. Eerst daar waar de publicaties daadwerkelijk gaan om de bekendmakingen van dergelijke vast omljnde beleidsvoornemens, kunnen ze in het kader van de voorzienbaarheid een rol spelen. Deze publicaties zullen echter een rol spelen in de onderstaande beleidsvoornemens van de gemeente Delft.

6.4.3 Het Masterplan Zuidpoort Delft

In januari 1990 is een Masterplan Zuidpoort Delft opgesteld. Het Masterplan dient te worden gezien als een eerste stap naar de ontwikkeling van het gebied en welke ingaat op de gewenste ontwikkelingsstrategie en de randvoorwaarden in ruimtelijke, programma en strategische zin. Ten aanzien van het bouwen wordt gesteld dat in de eerdere plannen uitgegaan dient te worden van tamelijk uniforme bouwhoogten van 4 tot 7 bouwlagen.

In het Masterplan wordt verder nog ten aanzien van de gronden welke zijn gelegen direct tegen en naast het complex aan de Ezelsveldlaan het volgende aangegeven:

- ten aanzien van de bebouwingsdichtheid 70%;
- ten aanzien van de bouwhoogte 12 meter;
- ten aanzien van de functies wonen en wonen/werken.

Hoewel in de Delftse Post omtrent dit Masterplan een krantenartikel is opgenomen, kan uit de ter beschikking gestelde stukken worden gehaald, dat dit nog geen vastgesteld beleidsvoornemen is en derhalve geen rol kan spelen bij de voorzienbaarheid.

6.4.4 De Beslispunten Zuidpoort

Op 20 december 1990 heeft er een presentatie plaatsgevonden omtrent de nota Beslispunten Zuidpoort. Op 19 december 1990 heeft er in de Delftse Post een publicatie daaromtrent gestaan. Nadien is er op 28 januari 1991 een informatiedag gehouden over deze beslispunten. Vervolgens heeft er op 19 februari 1991 een hoorzitting plaatsgevonden welke als onderwerp de betreffende Beslispunten had, welke hoorzitting in de Delftse Post van 6 februari 1991 is aangekondigd.

In haar raadsvergadering van 28 maart 1991 heeft de gemeente een besluit genomen omtrent de nota Beslispunten Zuidpoort. De publicatie van het raadsbesluit heeft plaatsgevonden in de Delftse Post van 10 april 1991.

De nota Beslispunten Zuidpoort is opgesteld als tussen fase tussen het Masterplan en een uitvoeringsplan. In de nota staan voorstellen opgenomen voor de stedenbouwkundige identiteit van het Zuidpoortgebied en de uitgangspunten voor de definitieve ontwikkeling van het gebied.

In deze nota Beslispunten wordt ook een mogelijke invulling per veld gegeven. Voor zover in casu relevant wordt ten aanzien van veld 9 aangegeven dat de bouwhoogte langs de Ezelsveldlaan 5 bouwlagen is en dat parkeren op eigen terrein dient te geschieden. Ten aanzien van veld 12 wordt aangegeven dat onderzocht dient te worden of binnen het voormalige TU-gebouw een hoogwaardige invulling met wonen mogelijk is, zo niet dan wordt het veld mogelijk ingevuld met een vergelijkbare bouwmassa in 5 bouwlagen. Ten aanzien van veld 13 staat aangegeven dat de invulling geen prioriteit heeft.

Op de bij de nota behorende kaart 3 staan de bouwhoogtes per veld aangegeven. Voor de velden wordt als aantal bouwlagen het volgende aangegeven:

- veld 9, deels 5 bouwlagen en deels 4 à 5 bouwlagen;
- veld 12, appartementen complex van verzoekers, 5 bouwlagen;
- veld 13, huidige veld 12, 4 bouwlagen.

Uit de jurisprudentie volgt dat het in ieder geval dient te gaan om een vastomlijnd beleidsvoornemen, welke ook kan 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.

De Nota Beslispunten is door de gemeenteraad in haar raadsvergadering van 28 maart 1991 vastgesteld. De publicatie van dat besluit heeft plaatsgevonden in de Delftse Post van 10 april 1991. Nu in de nota zowel als tekst als visueel voldoende duidelijk is dat de hoogte van de velden tussen de 4 en 5 bouwlagen zal worden, dient te worden gesteld dat de nota Beslispunten Zuidpoort de eerste duidelijke indicatie is voor een redelijk denkend en handelend koper om rekening te houden met de kans op een negatieve ontwikkeling ter plaatse.

Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat dit beslispunten zijn en waar dus nog wijzigingen op kunnen plaats vinden.

6.4.5 Het Plan van Aanpak Zuidpoort

Nadien is voor het plangebied een Plan van Aanpak Zuidpoort opgesteld. Van 1 mei 1995 tot 26 mei 1995 heeft dit Plan Van Aanpak Zuidpoort ter inzage gelegen. In de stadskrant van 18 mei 1995 heeft een publicatie gestaan voor een hoorzitting en de aankondiging voor de ter inzage legging. De hoorzitting heeft plaats gevonden op 23 mei 1995. Bij raadsbesluit van 20 juli 1995 is dit Plan van Aanpak Zuidpoort vastgesteld.

Op basis van het raadsbesluit omtrent de nota Beslispunten Zuidpoort is het Plan van Aanpak Zuidpoort opgesteld. Dit plan van aanpak dient ter besluitvorming over de nadere uitwerking van de beslispuntennota in concrete randvoorwaarden en aanbevelingen. In het Plan van Aanpak worden de betreffende velden afzonderlijk beschreven. Onderstaand de in casu belangrijke velden.

6.4.5.1 Veld 9

De bebouwing van veld 9a en 9b kan aanvangen als de drie garages zijn gebouwd. De locatie zal een woonfunctie krijgen. Voor de verkaveling zijn twee varianten. De eerste gaat uit van gestapelde bouw in twee blokken en de tweede gaat uit van gestapelde bouw in een aantal losse blokken. Als stedenbouwkundige randvoorwaarden wordt uitgegaan van 4 bouwlagen op een onderbouw met aan de Ezelsveldlaan vrijstelling mogelijk tot 5 bouwlagen.

6.4.5.2 Veld 12

Veld 12 betreft het voormalige TU-gebouw Nieuwelaan 76. Dit gebouw wordt herontwikkeld tot woningbouw. Het betreffende complex "Museumhof" is het complex waar verzoekers woonachtig in zijn.

6.4.5.3 Veld 13

Op dit veld staan twee brugwachterwoningen. Bij dit veld dienen de nieuwe ontwikkelingen respect te tonen voor monumentale omgeving. Als stedenbouwkundige randvoorwaarden geldt dat er een aangesloten bouwblok tussen Nieuwelaan en Ezelsveldlaan met een maximale hoogte van 4 bouwlagen op een onderlaag van maximaal 1,2 meter. De totale bouwhoogte bedraagt maximaal 12 meter.

Het Plan van Aanpak Zuidpoort is als wijziging op de Nota Beslispunten onderwerp geweest in de raadsvergadering van 20 juli 1995. In deze raadsvergadering is de wijziging door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis van de inhoud van het Plan van Aanpak Zuidpoort kan worden gesteld dat in het kader van de voorzienbaarheid dit een voldoende duidelijk beeld geeft en aangemerkt dient te worden als een vastomlijnd beleidsvoornemen.

6.4.6 Het Schetsplan Zuidpoort

Het Schetsplan Zuidpoort heeft van 26 november 1997 tot 26 december 1997 ter inzage gelegen. Op 27 november 1997 heeft een uitgebreid krantenartikel gestaan in de Stadskrant met als onderwerp het schetsplan. Op 8 december 1997 is er een inspraakavond geweest omtrent het betreffende schetsplan. Bij raadsbesluit van 26 februari 1998 is de hoofdopzet van het schetsplan vastgesteld.

Het doel van het schetsplan is het toetsen van het door de gemeente opgestelde Plan van Aanpak Zuidpoort en het aangeven van daadwerkelijke realisatiemogelijkheid van Zuidpoort.

Ten aanzien van de in casu van belang zijnde velden, kan worden gesteld dat deze vallen onder plandeel III. Voor de betreffende velden wordt uitgegaan van circa 5 bouwlagen boven maai-veld.

Voorts kan worden gesteld dat omtrent dit plan meerdere publicaties hebben plaatsgevonden.

6.5 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.

Op grond van de jurisprudentie dient te worden gesteld dat het eerste vastomlijnde beleidsvoornemen waaruit afgeleid dient te worden dat rekening dient te worden gehouden met de kans dat er in de directe omgeving sprake is van een negatieve ontwikkeling de nota "Beslispunten Zuidpoort" zijn. In haar raadsvergadering van 28 maart 1991 heeft de gemeente een besluit genomen omtrent de nota Beslispunten Zuidpoort. De publicatie van het raadsbesluit heeft plaatsgevonden in de Delftse Post van 10 april 1991.

In het kader van de voorzienbaarheid dient te worden gesteld dat vanaf 10 april 1991 rekening diende te worden gehouden met de kans dat de omgeving in negatieve zin een wijziging zou kunnen ondergaan, waarbij tevens in voldoende mate duidelijkheid bestond omtrent het voorgenomen aantal bouwlagen ter plaatse.

Een en ander zou tot de conclusie dienen te lijden dat in casu voor de bewoners van de appartementen aan de Ezelsveldlaan de voorzienbaarheid van de schade een rol dient te spelen. Immers ten tijde van het tekenen van de diverse koopovereenkomsten was de nota "Beslispunten Zuidpoort" reeds vastgesteld. Overigens dient bij de voorzienbaarheid van de eventuele schade wel rekening te worden gehouden met de inhoud van de betreffende stukken en dient bezien te worden of in de individuele casussen er geen schade ontstaat als gevolg van een groter aantal bouwlagen dan in de vastgestelde stukken staat aangegeven.

Dit brengt met zich mee dat de conclusie dient te zijn dat de schade voor zover de bebouwing en de mogelijkheden niet verder gaan dan de bebouwing welke in de diverse stukken is genoemd. Voor eigen rekening dient te blijven daar deze voorzienbaar dient te worden geacht. Dit is alleen anders voor de schade welke ontstaat van de 6^e bouwlaag, alsmede de bebouwing op veld 12 voor zover deze hoger is dan 5,5 meter.

In casu hebben ondergetekenden bij 5 verzoekers welke een appartement hebben in het complex aan de Ezelsveldlaan een opname verricht. Tijdens de gesprekken met de diverse verzoekers welke een appartement bezitten aan de Ezelsveldlaan, is naar voren gekomen dat zij allen ten tijde van het mogelijk tekenen van de koop/aanneemovereenkomst een bezoek hebben gebracht aan de publieksbalie van de gemeente Delft.

Verzoekers hebben bij de gemeente Delft geïnformeerd naar de ontwikkelingen welke zich ter plaatse zouden gaan voordoen. De verzoekers hebben daarbij richting ondergetekenden aangegeven dat de publieksbalie van de gemeente slechts het bestemmingsplan "II A in de Veste" en de voorbereidingsbesluiten kon laten inzien en dat verdere informatie niet ter beschikking werd gesteld of kon worden gesteld.

Een en ander brengt een situatie met zich mee, welke niet makkelijk kan worden beantwoord. Immers hoewel gesteld dient te worden dat in casu in beginsel de conclusie getrokken dient te worden dat de schade als voorzienbaar dient te worden beschouwd, zijn er in casu omstandigheden aanwezig welke wellicht met zich mee dienen te brengen dat de schade voor rekening van de gemeente dient te komen.

Van een koper van een woning mag worden verwacht dat deze zich op de hoogte stelt van mogelijke ontwikkelingen in de directe nabijheid van de aan te schaffen woning. Verzoekers hebben aangegeven dat zij de publieksbalie van de gemeente hebben bezocht en op dat moment inzage hebben gekregen in het bestemmingsplan “II A In de Veste” en de genomen voorbereidingsbesluiten.

De vraag is derhalve in hoeverre verzoekers konden en mochten afgaan op de juistheid van de informatie van de publieksbalie. De gemeente Delft heeft daarbij in de procedure en ook richting ondergetekenden aangegeven dat in casu het vertrouwensbeginsel een rol dient te spelen en daarbij ook verschillende uitspraken naar voren gebracht.

Op grond van de thans gewezen jurisprudentie kan worden gesteld dat een beroep op het vertrouwensbeginsel in de meeste gevallen wordt afgewezen. Er zijn echter ook uitspraken op basis waarvan een beroep op het vertrouwensbeginsel kan slagen, hoewel deze qua aantal beduidend kleiner zijn.

In het kader van het vertrouwensbeginsel zal, op grond van jurisprudentie, door verzoekers aangevoerd dienen te worden dat zij van de gemeente bij de publieksbalie onvolledige informatie hebben ontvangen, hetgeen de gemeente overigens betwist. Een belangrijk probleem daarbij is dat indien een burger zich beroept op het vertrouwensbeginsel, zij zal dienen aan te tonen dat de betreffende informatie is verstrekt. In casu lijkt dat wellicht niet haalbaar, daar de informatie van de publieksbalie normaal gesproken niet schriftelijk geschiedt, doch mondeling en overigens hebben de betreffende verzoekers ook richting ondergetekenden niet kunnen aangegeven dat zij een schriftelijke verklaring hebben.

De gemeente kan echter in casu ook niet aantonen welke informatie is verstrekt aan de verzoekers en of door verzoekers om informatie is gevraagd en om welke informatie is gevraagd. Op basis van gewezen jurisprudentie kan echter niet bij voorbaat in het voordeel van verzoekers worden geconcludeerd, daar een beroep op het vertrouwensbeginsel niet in alle gevallen succesvol is.

Op grond van bovenstaande komen ondergetekenden tot de conclusie dat in principe, gelet op de stukken welke bekend waren, de schade voor rekening van verzoekers dient te blijven. Nu verzoekers van oordeel zijn dat zij onvolledige informatie van de gemeente hebben ontvangen, kan het vertrouwensbeginsel een rol spelen. In dat kader dienen zij aan te tonen dat ze niet de juiste informatie van de gemeente hebben ontvangen. Indien het beroep op het vertrouwensbeginsel kan slagen dan dient te worden gesteld dat de schade voor rekening van de gemeente komt.

Concluderend kan worden gesteld dat in casu voorzienbaarheid van de schade een cruciale rol speelt en daaraan gepaard het vertrouwensbeginsel. Gelet op de bijzondere situatie kunnen ondergetekenden de gemeente slechts in overweging geven om in de gevallen waarin de voorzienbaarheid een rol speelt de schade voor rekening van de gemeente te laten komen.

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

7 Kanaalweg 5a, de heer F.X.M. Kok

7.1 Het kadastrale eigendom

Bij het Kadaster staat het eigendom als volgt geregistreerd:

1/2 EIGENDOM
Mevrouw MARIA JOSEPHINA BLANKWATER
Kanaalweg 5 A
2628 EB DELFT

Geboren op: 21-2-1945
Geboren te: HAARLEM

1/2 EIGENDOM
De heer FRANCISCUS XAVERIUS MARIA KOK
Kanaalweg 5 A
2628 EB DELFT

Geboren op: 2-12-1944
Geboren te: AMSTERDAM

Het actuele eigendom bestaat uit:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte
Delft	E	3672	5 a 70 ca
		Totaal	5 a 70 ca

7.2 Omschrijving van het object van verzoeker

7.2.1 Objectomschrijving

Het object betreft een twee onder één kap woning met aangebouwde garage ondergrond en tuin, vrijstaande berging, bouwjaar 1949, inhoud circa 690m³, grondoppervlak 570m² (was 600m²),

7.2.2 Algemene beschrijving

Enkel glas, 3 dakkapellen, balkon aan achterzijde, woning verkeert in goede staat van onderhoud, unieke locatie, gelegen in het centrum van Delft met uitzicht op het Rijn-Schiekanaal en de historische binnenstad, achtertuin grenst aan de Botanische tuin.

7.3 Beoordeling planologische wijziging

De gronden tegenover de woning van verzoeker vielen voorheen onder de werking van het bestemmingsplan "II A in de Veste". Conform de plankaart hebben de gronden, voor zover in casu relevant, de bestemming "Bedrijven en andere centrum bebouwing". Ten aanzien van een deel van de gronden geldt een maximale hoogte van minimaal 4,5 meter en maximaal 18 meter. De overige gronden hebben een maximale hoogte van 5,5 meter.

Als gevolg van het bestemmingsplan "Zuidpoort" hebben de gronden de bestemming "Woongebied" en "Kantoordoeleinden" gekregen. De gronden met de bestemmingen kantoor-doeleinden, hebben voorzover in casu relevant een maximale hoogte van 15 meter en de gronden welke zijn aangeduid als woongebied hebben deels een maximale hoogte van 15 meter en deels een maximale hoogte van 18 meter.

Ondergetekenden zijn van oordeel dat gesteld kan worden dat als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” de velden bekend als veld 12 en veld 9, waar voorheen bebouwing mocht worden gerealiseerd in een maximale hoogte van 5,5 meter, een toename van de bebouwing-massa heeft plaatsgevonden daar de maximale hoogte is toegenomen, deels van 5,5 meter naar 15 meter (met vrijstelling 16 meter) en deels van 5,5 meter naar een maximale hoogte van 18 meter (met vrijstelling 19 meter).

Gesteld dient te worden dat als gevolg van de wijziging van het gebruik van de gronden als een toename van de bebouwingmogelijkheden ter plaatse, sprake is van een planologisch nadeliger situatie als bedoeld in artikel 49 WRO.

Ten aanzien van de planologische wijziging kan worden gesteld dat er zowel een gebruikswijziging heeft plaats gevonden, als gevolg waarvan een verlies aan privacy kan ontstaan en een mogelijke overlast van de woonbestemming. Gelet op de afstanden ter plaatse, zijnde meer dan 90 meter, zijn ondergetekenden van oordeel, dat een en ander zich bij de woning van verzoeker niet zal voordoen.

Ten aanzien van de toename van de bebouwingmassa, zijn ondergetekenden van oordeel dat er zich ter plaatse mogelijk een verlies aan bezonning kan voordoen als een verlies aan uitzicht. Ondergetekenden zijn van oordeel dat ter plaatse alleen een verlies aan uitzicht zich zal voordoen. Hoewel in de voorgaande situatie in beginsel geen vrij uitzicht ter plaatse aanwezig was, heeft het bestemmingsplan “Zuidpoort” ten gevolge dat ter plaatse de bebouwing fors hoger kan zijn en dit voor verzoeker ten gevolge heeft dat het zich naar de stand in zijn geheel is verdwenen en thans zicht is op een massaal bouwwerk.

Hoewel een deel van de bebouwing voorheen 18 meter hoog had kunnen zijn en deze thans maximaal 15 meter (met vrijstelling 16 meter) kan niet worden gesteld dat dit een zodanig effect heeft op de waarde van de woning dat deze hierdoor positief wordt beïnvloed.

De gemeente heeft aangegeven dat ter plaatse reeds bomen aanwezig zijn, welke een vrij uitzicht reeds onmogelijk maken en ook de bestaande bebouwing van de Nieuwenhof en het CWI. Op basis van jurisprudentie kan worden gesteld dat de aanwezigheid van groen een rol kan spelen, waarbij overigens wel rekening dient te worden gehouden dat met name in de wintermaanden het groen niet van dien aard is dat hierdoor geen zicht kan zijn op een mogelijke ontwikkeling.

In casu dient rekening te worden gehouden met de meest maximale invulling van het voorheen geldende planologische regime. De aanwezige bomen staan op een bestemming “Groen of water”. Binnen deze bestemming is zowel groen als water mogelijk. In dat kader is de mogelijkheid van water, zonder bomen, zondermeer mogelijk. Hoewel ter plaatse sprake is van een afscherpende werking van de bomen, kan niet worden gesteld dat deze bomen en de plaatsing daarvan, van dien aard is dat hierdoor geen zicht is op het plangebied.

Ondergetekenden zijn derhalve van oordeel dat als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” er sprake is van een planologisch nadeliger situatie. Immers in casu is sprake van een gewijzigd zicht op het plangebied.

7.4 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.

In casu is sprake van een nadeliger situatie, aangezien het uitzicht in het nadeel van verzoekers is gewijzigd. De vraag is echter of als gevolg daarvan schade ontstaat. In dat kader dient te worden gezien of een objectieve koper bij aankoop van de onroerende zaak, zijnde de woning minder voor de woning zou willen betalen.

Mede gelet op de afstand en de afschermende werking van de bomen, zijn ondergetekenden weliswaar van oordeel dat er sprake is van een planologisch nadeliger situatie, doch dat dit bij de verkoop van een woning niet in de prijs merkbaar zal zijn, hetgeen tot de conclusie dient te lijden dat er geen sprake is van schade als bedoeld in artikel 49 WRO.

8 Ezelsveldlaan 79, de heer F.C. de Witte

8.1 Het kadastrale eigendom

Bij het Kadaster staat het eigendom als volgt geregistreerd:

1/2 EIGENDOM
De heer FRITS CORNELIS DE WITTE
Ezelsveldlaan 79
2611 RV DELFT

Geboren op: 19-9-1944
Geboren te: AMSTERDAM

1/2 EIGENDOM
Mevrouw ELISABETH ANTONETTA MARIA LEIJTENS
Ezelsveldlaan 79
2611 RV DELFT

Geboren op: 25-10-1948
Geboren te: WAALWIJK

Het actuele eigendom bestaat uit:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Appartementsnummer
Delft	E	3485	A 28

8.2 Omschrijving van het object van verzoekers

8.2.1 Objectomschrijving

Stijlvol appartement (maisonnette) gelegen op de 4^e en 5^e verdieping, bijzondere interieurarchitectuur, gevarieerde plafond hoogtes, circa 105m² vloeroppervlak, inhoud circa 330m³, bouwjaar 1911, in 1997 gerenoveerd, rijksmonument, gelegen in appartementencomplex “Het Museumhof”, hal met trappenhuis en lift, centrale toegangspoort met intercominstallatie, inpan-dige berging, parkeergelegenheid op afgesloten binnenplaats, ruim dakterras van circa 30m² met uitzicht richting historische binnenstad.

8.3 Beoordeling planologische wijziging

De gronden tegenover de woning van verzoekers vielen voorheen onder de werking van het bestemmingsplan “II A in de Veste”. Conform de plankaart hebben de gronden, voor zover in casu relevant, de bestemming “Bedrijven en andere centrum bebouwing”. De gronden hadden ter plaatse een maximale hoogtebeperking van 5,5 meter.

Als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” hebben de gronden de bestemming “Woongebied” gekregen. De gronden tegenover de woning van verzoekers hebben deels een maximale hoogte van 15 meter (met vrijstelling 16 meter) en deels 18 meter (met vrijstelling 19 meter).

Gesteld kan worden dat ter plaatse zich een wijziging van het gebruik voordoet, alsmede een toename van de bebouwingmogelijkheden.

Als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden en op de begane grond voor plintfuncties. Gesteld kan worden dat het gebruik ten behoeve van plintfuncties niet als nadeliger dient te worden beschouwd, dan het voorheen reeds mogelijke gebruik. De wijziging van het gebruik van de gronden heeft zowel een positief effect als een negatief effect. Immers het ter plaatse planologisch mogelijk maken van plintfuncties en wonen heeft ten gevolge dat de dit in het voorheen geldende bestemmingsplan mogelijke gebruiken niet meer mogelijk zijn.

Als gevolg van de gebruikswijziging naar woondoeleinden kan worden gesteld dat er ter plaatse mogelijk een verlies aan privacy voordoet. Gelet op de meeste maximale mogelijkheid van het voorgaande regime was dit voorheen niet mogelijk ter plaatse. Gelet op de hoogte waarop het appartement is gelegen, zijn ondergetekenden tevens van oordeel dat eventuele positieve effecten van het gewijzigde regime niet merkbaar zullen zijn en derhalve niet voor verrekening in aanmerking komen.

Hoewel het planologisch mogelijk was ter plaatse een dienstwoning te realiseren, zijn thans appartementencomplexen gerealiseerd met daarin een groot aantal woningen, met als gevolg een mogelijk verlies aan privacy. Gelet op de afstand tussen de woning en de nieuwe appartementen aan de overzijde van de straat, dient te worden gesteld dat deze op een zodanige afstand zijn gelegen dat ter plaatse sprake is van een goed onderscheidend vermogen en dat derhalve een verlies aan privacy ontstaat.

Het bouwplan heeft ten gevolge dat ter plaatse de bebouwingmogelijkheden beduidend zijn toegenomen. Dit geldt niet voor het bebouwingspercentage, doch wel voor de maximaal toegestane bouwhoogte. Immers voorheen was een maximale bouwhoogte was aangegeven van maximaal 5,5 meter. Het bestemmingsplan “Zuidpoort” geeft voor deze gronden echter een maximale hoogte maat aan van deels 15 meter (met vrijstelling 16 meter) en deels een hoogte maat van 18 meter (met vrijstelling 19 meter). Deze toename heeft ten gevolge dat ter plaatse de bebouwingmassa beduidend is toegenomen. Ondergetekenden zijn daarbij van oordeel dat nu ter plaatse 5 á 6 bouwlagen worden gecreëerd en deze vanuit de woning goed zichtbaar zijn, gesteld dient te worden dat ter plaatse er sprake is van een verlies aan uitzicht. Deze schade ontstaat met name door de complexen welke zijn gerealiseerd in 6 bouwlagen.

Het appartement van verzoekers is zodanig gelegen dat de realisatie in 5 bouwlagen ten gevolge zou hebben gehad dat ter plaatse een verlies aan uitzicht slechts zeer beperkt zou zijn, immers dan zou vanuit de woonverdieping slechts zicht zijn op de dakrand. De realisatie in 6 bouwlagen heeft echter ten gevolge dat vanuit de woonverdieping rechtstreeks zicht ontstaat op de bebouwing. Hierbij dient te worden opgemerkt dat bij de maximale hoogte geen rekening hoeft te worden gehouden met kleine liftkokers, schoorstenen e.d.. Ter plaatse zijn bijvoorbeeld een tweetal grote opbouwen ten behoeve van mechanische ventilatie gerealiseerd. Deze zijn zodanig gelegen dat deze vanuit de woning zichtbaar zijn en ook een negatief effect hebben op het uitzicht.

Ondergetekenden zijn derhalve van oordeel dat als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” er sprake is van een planologisch nadeliger situatie als gevolg waarvan schade ontstaat, welke een gevolg is van een verlies aan uitzicht en een verlies aan privacy.

8.4 Beoordeling voorzienbaarheid

Met het oog op de mogelijke voorzienbaarheid, is de commissie nagegaan of er ten tijde van de aankoop van het appartement aan de Ezelsveldlaan 79 door verzoekers op 13 november 1995, tekenen koopovereenkomst op 10 april 1995 omstandigheden waren, die aanleiding gaven rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in ongunstige zin zou veranderen.

Immers, 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 over te gaan.

In het kader van de voorzienbaarheid dient te worden gesteld dat vanaf 10 april 1991 rekening diende te worden gehouden met de kans dat de omgeving in negatieve zin een wijziging zou kunnen ondergaan, waarbij tevens in voldoende mate duidelijkheid bestond omtrent het voorgenomen aantal bouwlagen ter plaatse.

Indien echter inhoudelijk wordt bezien hetgeen ter plaatse in de betreffende stukken voor veld 9 staat aangegeven, dan blijkt het telkenmale te gaan over 4 bouwlagen met een vrijstelling voor maximaal 5 bouwlagen. Gelet op hetgeen thans ter plaatse is gerealiseerd en hetgeen ook in de stukken staat aangegeven dienden verzoekers derhalve slechts rekening te houden met maximaal 5 bouwlagen. In casu zijn ondergetekenden van oordeel de realisatie in 5 bouwlagen slechts een zeer beperkt verlies aan uitzicht zou zijn ontstaan en er in beginsel geen verlies aan privacy zou zijn geweest. De realisatie in 6 bouwlagen heeft echter ten gevolge dat het complex in het zicht komt van de woning en er ook sprake is van een verlies aan privacy.

Een en ander dient derhalve tot de conclusie te lijden dat ter plaatse de schade niet als voorzienbaar dient te worden beschouwd. Vanaf 1991 heeft de gemeente diverse besluiten genomen op basis waarvan voorzienbaarheid ter plaatse een rol kan spelen, nog afgezien van het wel of niet ter beschikking kunnen stellen daarvan, doch inhoudelijk stond in deze stukken telkenmale aangegeven dat ter plaatse in maximaal 4 tot 5 bouwlagen zou worden gebouwd. Nu ter plaatse 6 bouwlagen zijn gerealiseerd en de schade door deze 6^e bouwlaag ontstaat, kan niet worden gesteld dat de schade voor rekening van verzoekers dient te blijven.

8.5 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.

Schade

Gelet op de voor de waardebepaling relevante factoren en omstandigheden is de commissie tot de slotsom gekomen dat een objectieve koper bij aankoop van de onroerende zaak, zijnde de woning, per 25 maart 2002, zijnde de dag voordat sprake was van inwerking treden van het gewijzigde planologisch regime, het object een waarde zou toekennen van € 275.000,--.

Bij zo'n transactie de dag nadat het gewijzigde planologisch regime in werking is getreden, zou diezelfde onroerende zaak, naar het oordeel van de commissie, een waarde van € 255.000,-- hebben. Immers een objectieve koper zou de gewijzigde woonomstandigheden in de prijs voor de woning tot uitdrukking laten komen.

De desbetreffende waardevermindering is door de commissie dan ook vastgesteld op € 20.000,--

9 Ezelsveldlaan 99, de heer E.M. Kouwe

9.1 Het kadastrale eigendom

Bij het Kadaster staat het eigendom als volgt geregistreerd:

1/2 EIGENDOM
De heer JAN WOUTER VAN BOCKEL
Ezelsveldlaan 99
2611 RV DELFT

Geboren op: 14-4-1942
Geboren te: PAREE

1/2 EIGENDOM
Mevrouw JOHANNA CLASINA GEERTRUIDA MARIA VAN NIEUWENHOVEN
Ezelsveldlaan 99
2611 RV DELFT

Geboren op: 9-11-1954
Geboren te: DELFT

Het actuele eigendom bestaat uit:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Appartementsnummer
Delft	E	3485	A 78

9.2 Omschrijving van het object van verzoekers

9.2.1 Objectomschrijving

Stijlvol appartement gelegen op de begane grond, bijzonder interieur-architectuur, gevarieerde plafond hoogtes, circa 150m² vloeroppervlak, inhoud circa 1067m³, rijksmonument, gelegen in appartementencomplex “Het Museumhof”, bouwjaar 1911, in 1997 gerenoveerd, inpandige berging, eigen parkeerplaats op afgesloten binnenplaats.

9.3 Beoordeling planologische wijziging

De gronden tegenover de woning van verzoekers vielen voorheen onder de werking van het bestemmingsplan “II A in de Veste”. Conform de plankaart hebben de gronden, voor zover in casu relevant, de bestemming “Bedrijven en andere centrum bebouwing”. De gronden hadden ter plaatse een maximale hoogtebeperking van 5,5 meter.

Als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” hebben de gronden de bestemming “Woongebied” gekregen. De gronden tegenover de woning van verzoekers hebben deels een maximale hoogte van 15 meter (met vrijstelling 16 meter) en deels 18 meter (met vrijstelling 19 meter).

Gesteld kan worden dat ter plaatse zich een wijziging van het gebruik voordoet, alsmede een toename van de bebouwingsmogelijkheden.

Als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden en op de begane grond voor plintfuncties. Gesteld kan worden dat het gebruik ten behoeve van plintfuncties niet als nadeliger dient te worden beschouwd, dan het voorheen reeds mogelijke gebruik. De wijziging van het gebruik van de gronden heeft zowel een positief effect als een negatief effect. Immers het ter plaatse planologisch mogelijk maken van plintfuncties en wonen heeft ten gevolge dat de dit in het voorheen geldende bestemmingsplan mogelijke gebruiken niet meer mogelijk zijn.

Als gevolg van de gebruikswijziging naar woondoeleinden kan worden gesteld dat er ter plaatse mogelijk een verlies aan privacy voordoet. Gelet op de meeste maximale mogelijkheid van het voorgaande regime was dit voorheen niet mogelijk ter plaatse. Gelet op de hoogte waarop het appartement is gelegen, zijn ondergetekenden tevens van oordeel dat eventuele positieve effecten van het gewijzigde regime zich in beperkte mate zullen voordoen en derhalve voor verrekening in aanmerking komen. Immers voorheen waren ter plaatse gebruiken toegestaan die voor de omliggende panden, met name die op de begane grond als nadelig aangemerkt kunnen worden.

Hoewel het planologisch mogelijk was ter plaatse een dienstwoning te realiseren, zijn thans appartementencomplexen gerealiseerd met daarin een groot aantal woningen, met als gevolg een mogelijk verlies aan privacy. Gelet op de afstand tussen de woning en de nieuwe appartementen aan de overzijde van de straat, dient te worden gesteld dat deze op een zodanige afstand zijn gelegen dat ter plaatse sprake is van een goed onderscheidend vermogen en dat derhalve een verlies aan privacy ontstaat. Hierbij dient te worden opgemerkt dat een verlies aan privacy, doch in beperkte mate zich reeds had kunnen voordoen.

Het bouwplan heeft ten gevolge dat ter plaatse de bebouwingsmogelijkheden beduidend zijn toegenomen. Dit geldt niet voor het bebouwingspercentage, doch wel voor de maximaal toegestane bouwhoogte. Immers voorheen was een maximale bouwhoogte was aangegeven van maximaal 5,5 meter. Het bestemmingsplan “Zuidpoort” geeft voor deze gronden echter een maximale hoogte maat aan van deels 15 meter (met vrijstelling 16 meter) en deels een hoogte maat van 18 meter (met vrijstelling 19 meter). Deze toename heeft ten gevolge dat ter plaatse de bebouwingsmassa beduidend is toegenomen. Ondergetekenden zijn daarbij van oordeel dat nu ter plaatse 5 á 6 bouwlagen worden gecreëerd en deze vanuit de woning goed zichtbaar zijn, gesteld dient te worden dat ter plaatse er sprake is van een verlies aan uitzicht. Hierbij dient wel in aanmerking te worden genomen dat in beginsel reeds geen vrij uitzicht aanwezig was, doch dat wel vanuit het appartement naar buiten kon worden gekeken en dat daarbij met name omhoog wel een bepaald uitzicht aanwezig was. Als gevolg van het bestemmingsplan is thans alleen nog zicht op het appartementencomplex. Ten aanzien van dit appartement dient voorts te worden gesteld dat als gevolg van het plan er sprake is van een verminderd daglicht.

Ondergetekenden zijn derhalve van oordeel dat als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” er sprake is van een planologisch nadeliger situatie als gevolg waarvan schade ontstaat, welke een gevolg is van een beperkt verlies aan uitzicht, vermindering van daglicht en een verlies aan privacy.

9.4 Beoordeling voorzienbaarheid

Met het oog op de mogelijke voorzienbaarheid, is de commissie nagegaan of er ten tijde van de aankoop van het appartement aan de Ezelsveldlaan 99 door verzoekers op 13 november 1995 omstandigheden waren, die aanleiding gaven rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in ongunstige zin zou veranderen. Immers, 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 over te gaan.

In het kader van de voorzienbaarheid dient te worden gesteld dat vanaf 10 april 1991 rekening diende te worden gehouden met de kans dat de omgeving in negatieve zin een wijziging zou kunnen ondergaan, waarbij tevens in voldoende mate duidelijkheid bestond omtrent het voorgenomen aantal bouwlagen ter plaatse.

Een en ander zou tot de conclusie dienen te lijden dat de schade als voorzienbaar dient te worden geacht. In casu kunnen ondergetekenden richting gemeente slechts aanbevelen om gelet op de bijzondere situatie in overweging te nemen de schade niet voor rekening van verzoeker te laten blijven. Ten aanzien van de voorzienbaarheid wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 6 is aangegeven.

9.5 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.

Schade

Gelet op de voor de waardebeoordeling relevante factoren en omstandigheden is de commissie tot de slotsom gekomen dat een objectieve koper bij aankoop van de onroerende zaak, zijnde de woning, per 25 maart 2002, zijnde de dag voordat sprake was van inwerking treden van het gewijzigde planologisch regime, het object een waarde zou toekennen van € 430.000,--.

Bij zo'n transactie de dag nadat het gewijzigde planologisch regime in werking is getreden, zou diezelfde onroerende zaak, naar het oordeel van de commissie, een waarde van € 408.000,-- hebben. Immers een objectieve koper zou de gewijzigde woonomstandigheden in de prijs voor de woning tot uitdrukking laten komen.

De desbetreffende waardevermindering is door de commissie dan ook vastgesteld op € 22.000,--

10 Ezelsveldlaan 107, de heer A.P. Frehe en mevrouw J.E. Veenman

10.1 Het kadastrale eigendom

Bij het Kadaster staat het eigendom als volgt geregistreerd:

1/2 EIGENDOM
De heer ANTOON PIETER FREHE
Ezelsveldlaan 107
2611 RV DELFT

Geboren op: 28-2-1962
Geboren te: LEEUWARDEN

1/2 EIGENDOM
Mevrouw JOHANNA ELISABETH VEENMAN
Ezelsveldlaan 107
2611 RV DELFT

Geboren op: 19-7-1964
Geboren te: GOUDA

Het actuele eigendom bestaat uit:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Appartementsnummer
Delft	E	3485	A 108

10.2 Omschrijving van het object van verzoekers

10.2.1 Objectomschrijving

Stijlvol appartement (maisonnette) gelegen op de 2e en 3^e verdieping, bijzonder interieurarchitectuur, gevarieerde plafond hoogtes, circa 120m² vloeroppervlak, inhoud circa 490m³, rijksmonument, gelegen in appartementencomplex "Het Museumhof", hal met trappenhuis en lift, centrale toegangspoort met intercominstallatie, bouwjaar 1911, in 1997 gerenoveerd, inpandige berging, eigen parkeerplaats op afgesloten binnenplaats, dakterras van circa 24m², afgeschermd met deels enkele en deels dubbel glas, uitzicht richting het Rijn-Schiekanaal en Oostpoort.

10.3 Beoordeling planologische wijziging

De gronden tegenover de woning van verzoekers vielen voorheen onder de werking van het bestemmingsplan "II A in de Veste". Conform de plankaart hebben de gronden, voor zover in casu relevant, de bestemming "Bedrijven en andere centrum bebouwing". De gronden hadden ter plaatse een maximale hoogtebeperking van 5,5 meter.

Als gevolg van het bestemmingsplan "Zuidpoort" hebben de gronden de bestemming "Woongebied" gekregen. De gronden tegenover de woning van verzoekers hebben deels een maximale hoogte van 15 meter (met vrijstelling 16 meter) en deels 18 meter (met vrijstelling 19 meter). Vanuit het appartement is met name zicht op het veld dat bekend is als veld 12.

Gesteld kan worden dat ter plaatse zich een wijziging van het gebruik voordoet, alsmede een toename van de bebouwingmogelijkheden.

Als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden en op de begane grond voor plintfuncties. Gesteld kan worden dat het gebruik ten behoeve van plintfuncties niet als nadeliger dient te worden beschouwd, dan het voorheen reeds mogelijke gebruik. De wijziging van het gebruik van de gronden heeft zowel een positief effect als een negatief effect. Immers het ter plaatse planologisch mogelijk maken van plintfuncties en wonen heeft ten gevolge dat de dit in het voorheen geldende bestemmingsplan mogelijke gebruiken niet meer mogelijk zijn.

Als gevolg van de gebruikswijziging naar woondoeleinden kan worden gesteld dat er ter plaatse mogelijk een verlies aan privacy voordoet. Gelet op de meeste maximale mogelijkheid van het voorgaande regime was dit voorheen niet mogelijk ter plaatse. Gelet op de hoogte waarop het appartement is gelegen, zijn ondergetekenden tevens van oordeel dat eventuele positieve effecten van het gewijzigde regime niet merkbaar zullen zijn en derhalve niet voor verrekening in aanmerking komen.

Hoewel het planologisch mogelijk was ter plaatse een dienstwoning te realiseren, zijn thans appartementencomplexen gerealiseerd met daarin een groot aantal woningen, met als gevolg een mogelijk verlies aan privacy. Gelet op de afstand tussen de woning en de nieuwe appartementen aan de overzijde van de straat, dient te worden gesteld dat deze op een zodanige afstand zijn gelegen dat ter plaatse sprake is van een goed onderscheidend vermogen en dat derhalve een verlies aan privacy ontstaat.

Het bouwplan heeft ten gevolge dat ter plaatse de bebouwingmogelijkheden beduidend zijn toegenomen. Dit geldt niet voor het bebouwingspercentage, doch wel voor de maximaal toegestane bouwhoogte. Immers voorheen was een maximale bouwhoogte was aangegeven van maximaal 5,5 meter. Het bestemmingsplan “Zuidpoort” geeft voor deze gronden echter een maximale hoogte maat aan van deels 15 meter (met vrijstelling 16 meter) en deels een hoogte maat van 18 meter (met vrijstelling 19 meter). Deze toename heeft ten gevolge dat ter plaatse de bebouwingmassa beduidend is toegenomen.

Ten aanzien van het naast gelegen CWI-kantoor dient te worden gesteld dat de planologische mogelijkheden zijn afgenomen, doch slechts in beperkte mate. Immers op grond van het voorheen geldende regime mochten de gronden worden bebouwd met een maximale hoogte van 18 meter terwijl thans 15 meter (met vrijstelling 16 meter) mogelijk is. Hoewel dit in beginsel als planologisch nadeliger is aan te merken, zijn ondergetekenden van oordeel dat een voordeelverrekening niet aan de orde is daar het voor het pand weinig uitmaakt of deze bebouwing 2 meter hoger is.

Ten aanzien van veld 12 geldt voorts nog het volgende. De betreffende gronden vallen binnen het vrijstellingsbesluit van 1 november 1995, zijnde het vrijstellingsbesluit op grond waarvan het complex de Museumhof mogelijk is gemaakt. De gronden zijn daarbij ingericht als parkeerterrein. Aangezien in casu een vrijstelling is verleend, gelden de bepalingen van het bestemmingsplan gelden de bepalingen van het bestemmingsplan, naast de verleende vrijstelling. Dit brengt met zich mee dat verzoekers slechts rekening hadden behoeven te houden met bebouwing tot een maximale hoogte van 5,5 meter. Als gevolg van het bestemmingsplan Zuidpoort hebben de gronden echter de bestemming Woongebied gekregen en mogen de gronden worden bebouwd met een hoogte van 15 meter (met vrijstelling 16 meter).

In dat kader dient allereerst te worden gesteld dat de woning van verzoekers op een zodanige hoogte is gelegen dat de voorheen maximaal mogelijke bebouwing geen invloed had gehad op het uitzicht. Het appartement is immers op een zodanige hoogte gelegen dat over de voorheen maximaal aanwezige bebouwing had kunnen worden heengekeken.

Nu vanuit het appartement met name op de bebouwing van veld 12 wordt gekeken, zijn ondergetekenden van oordeel dat een en ander tot de conclusie dient te lijden dat ter plaatse sprake was van een vrij zicht en dat deze door de bebouwingmogelijkheden van het bestemmingsplan zijn veranderd. Ter plaatse is derhalve sprake van een verlies van uitzicht.

Daarbij komt dat door de gebruikswijziging en de korte afstand waar de appartementen zijn gesitueerd er ter plaatse ook sprake is van een verlies aan privacy in de woning en op het terras.

Ondergetekenden zijn derhalve van oordeel dat als gevolg van het bestemmingsplan "Zuidpoort" er sprake is van een planologisch nadeliger situatie als gevolg waarvan schade ontstaat, welke een gevolg is van een verlies aan uitzicht en een verlies aan privacy.

10.4 Beoordeling voorzienbaarheid

Met het oog op de mogelijke voorzienbaarheid, is de commissie nagegaan of er ten tijde van de aankoop van het appartement aan de Ezelsveldlaan 107 door verzoekers op 13 november 1995, tekenen koopovereenkomst op 28 april 1995 omstandigheden waren, die aanleiding gaven rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in ongunstige zin zou veranderen. Immers, 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 over te gaan.

In het kader van de voorzienbaarheid dient te worden gesteld dat vanaf 10 april 1991 rekening diende te worden gehouden met de kans dat de omgeving in negatieve zin een wijziging zou kunnen ondergaan, waarbij tevens in voldoende mate duidelijkheid bestond omtrent het voorgenomen aantal bouwlagen ter plaatse.

Echter nu de met name een gevolg is van veld 12 dient in dat kader te worden gezien wat op het moment van aankoop het betreffende planologische regime was. Hoewel in de stukken ook voor veld 12 wordt gesproken over bebouwing in 4 bouwlagen, is als gevolg van de realisatie van het complex Museumhof, waarin het appartement van verzoekers is gelegen, een vrijstellingsbesluit genomen, waarin veld 12 is aangemerkt als een parkeerterrein. In dat kader mochten verzoekers er op goede gronden vanuit gaan dat dit het regime, tesamen met de mogelijkheden van het bestemmingsplan "II A In de Veste", was dat voor hen bekend had dienen te zijn.

In dat kader kan niet worden gesteld dat de mogelijkheden van het bestemmingsplan voorzienbaar had dienen te zijn, nu ten tijde van de aankoop voor het regime van het betreffende deel (veld 12) tevens vrijstelling werd verleend voor een onbebouwd parkeerterrein. De planologische mogelijkheden werden daarmee bepaald door zowel de vrijstelling als de bepalingen van het bestemmingsplan "II A In de Veste" (zijnde een maximale bouwhoogte van 5,5 meter).

10.5 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.

Schade

Gelet op de voor de waardebepaling relevante factoren en omstandigheden is de commissie tot de slotsom gekomen dat een objectieve koper bij aankoop van de onroerende zaak, zijnde de woning, per 25 maart 2002, zijnde de dag voordat sprake was van inwerking treden van het gewijzigde planologisch regime, het object een waarde zou toekennen van € 330.000,--.

Bij zo'n transactie de dag nadat het gewijzigde planologisch regime in werking is getreden, zou diezelfde onroerende zaak, naar het oordeel van de commissie, een waarde van € 307.500,-- hebben. Immers een objectieve koper zou de gewijzigde woonomstandigheden in de prijs voor de woning tot uitdrukking laten komen.

De desbetreffende waardevermindering is door de commissie dan ook vastgesteld op € 22.500,--

11 Ezelsveldlaan 115, de heer P.J. Wolbink

11.1 Het kadastrale eigendom

Bij het Kadaster staat het eigendom als volgt geregistreerd:

1/2 EIGENDOM
De heer PIETER JOHANNES WOLBINK
Ezelsveldlaan 115
2611 RV DELFT

Geboren op: 29-12-1950
Geboren te: AMERSFOORT

1/2 EIGENDOM
Mevrouw SASKIA MARIETTA SPIERDIJK
Ezelsveldlaan 115
2611 RV DELFT

Geboren op: 14-9-1958
Geboren te: DORDRECHT

Het actuele eigendom bestaat uit:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Appartementsnummer
Delft	E	3485	A 112

11.2 Omschrijving van het object van verzoekers

11.2.1 Objectomschrijving

Stijlvol appartement (maisonnette) gelegen op de 2e en 3^e verdieping, bijzonder interieur-architectuur, gevarieerde plafond hoogtes, inhoud circa 470m³, rijksmonument, gelegen in appartementencomplex “Het Museumhof”, hal met trappenhuis en lift, centrale toegangspoort met intercominstallatie, bouwjaar 1911, in 1997 gerenoveerd, in pandige berging, eigen parkeerplaats op afgesloten binnenplaats, dakterras van 25m² met uitzicht richting historisch binnenstad en een dakterras van circa 10m² met uitzicht richting Rijn-Schiekanaal en Oostpoort.

11.3 Beoordeling planologische wijziging

De gronden tegenover de woning van verzoekers vielen voorheen onder de werking van het bestemmingsplan “II A in de Veste”. Conform de plankaart hebben de gronden, voor zover in casu relevant, de bestemming “Bedrijven en andere centrum bebouwing”. De gronden hadden ter plaatse een maximale hoogtebeperking van 5,5 meter.

Als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” hebben de gronden de bestemming “Woongebied” gekregen. De gronden tegenover de woning van verzoekers hebben deels een maximale hoogte van 15 meter (met vrijstelling 16 meter) en deels 18 meter (met vrijstelling 19 meter).

Gesteld kan worden dat ter plaatse zich een wijziging van het gebruik voordoet, alsmede een toename van de bebouwingmogelijkheden.

Als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden en op de begane grond voor plintfuncties. Gesteld kan worden dat het gebruik ten behoeve van plintfuncties niet als nadeliger dient te worden beschouwd, dan het voorheen reeds mogelijke gebruik. De wijziging van het gebruik van de gronden heeft zowel een positief effect als een negatief effect. Immers het ter plaatse planologisch mogelijk maken van plintfuncties en wonen heeft ten gevolge dat de dit in het voorheen geldende bestemmingsplan mogelijke gebruiken niet meer mogelijk zijn.

Als gevolg van de gebruikswijziging naar woondoeleinden en gelet op de afstand tussen de woning van verzoekers en de nieuwe appartementen kan worden gesteld dat er ter plaatse mogelijk een verlies aan privacy voordoet. Gelet op de meeste maximale mogelijkheid van het voorgaande regime was dit voorheen niet mogelijk ter plaatse. Gelet op de hoogte waarop het appartement is gelegen, zijn ondergetekenden tevens van oordeel dat eventuele positieve effecten van het gewijzigde regime niet merkbaar zullen zijn en derhalve niet voor verrekening in aanmerking komen.

Hoewel het planologisch mogelijk was ter plaatse een dienstwoning te realiseren, zijn thans appartementencomplexen gerealiseerd met daarin een groot aantal woningen, met als gevolg een mogelijk verlies aan privacy. Gelet op de afstand tussen de woning en de nieuwe appartementen aan de overzijde van de straat, dient te worden gesteld dat deze op een zodanige afstand zijn gelegen dat ter plaatse sprake is van een goed onderscheidend vermogen en dat derhalve een verlies aan privacy ontstaat.

Het bouwplan heeft ten gevolge dat ter plaatse de bebouwingmogelijkheden beduidend zijn toegenomen. Dit geldt niet voor het bebouwingspercentage, doch wel voor de maximaal toegestane bouwhoogte. Immers voorheen was een maximale bouwhoogte was aangegeven van maximaal 5,5 meter. Het bestemmingsplan “Zuidpoort” geeft voor deze gronden echter een maximale hoogte maat aan van deels 15 meter (met vrijstelling 16 meter) en deels een hoogte maat van 18 meter (met vrijstelling 19 meter). Deze toename heeft ten gevolge dat ter plaatse de bebouwingmassa beduidend is toegenomen.

Ondergetekenden zijn daarbij van oordeel dat nu ter plaatse 5 á 6 bouwlagen worden gecreëerd en deze vanuit de woning goed zichtbaar zijn, gesteld dient te worden dat ter plaatse er sprake is van een verlies aan uitzicht. Deze schade ontstaat ook doordat ter plaatse een complex is gerealiseerd in 6 bouwlagen. Een realisatie had ten gevolge kunnen hebben dat met name voor de terrassen een vrij uitzicht had kunnen blijven bestaan.

Ten aanzien van veld 12 geldt voorts nog het volgende. De betreffende gronden vallen binnen het vrijstellingsbesluit van 1 november 1995, zijnde het vrijstellingsbesluit op grond waarvan het complex de Museumhof mogelijk is gemaakt. De gronden zijn daarbij ingericht als parkeerterrein. Nu deze gronden binnen het betreffende besluit vallen en daarbij als ongebouwd parkeerterrein zijn aangemerkt, dient te worden gesteld dat ten tijde van de aankoop de betreffende gronden niet mochten worden bebouwd. Als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” hebben de gronden echter de bestemming Woongebied gekregen en mogen de gronden worden bebouwd met een hoogte van 15 meter (met vrijstelling 16 meter).

Nu vanuit het appartement ook op de bebouwing van veld 12 wordt gekeken, zijn ondergetekenden van oordeel dat een en ander tot de conclusie dient te lijden dat ter plaatse sprake was van een vrij zicht en dat deze door de bebouwingmogelijkheden van het bestemmingsplan zijn veranderd. Ter plaatse is derhalve sprake van een verlies van uitzicht.

Ondergetekenden zijn derhalve van oordeel dat als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” er sprake is van een planologisch nadeliger situatie als gevolg waarvan schade ontstaat, welke een gevolg is van een verlies aan uitzicht en een verlies aan privacy.

11.4 Beoordeling voorzienbaarheid

Met het oog op de mogelijke voorzienbaarheid, is de commissie nagegaan of er ten tijde van de aankoop van het appartement aan de Ezelsveldlaan 115 door verzoekers op 16 november 1995, tekenen koopovereenkomst op 2 juni 1995 omstandigheden waren, die aanleiding gaven rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in ongunstige zin zou veranderen. Immers, 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 over te gaan.

In het kader van de voorzienbaarheid dient te worden gesteld dat vanaf 10 april 1991 rekening diende te worden gehouden met de kans dat de omgeving in negatieve zin een wijziging zou kunnen ondergaan, waarbij tevens in voldoende mate duidelijkheid bestond omtrent het voorgenomen aantal bouwlagen ter plaatse.

Indien dit kader dient enerzijds ten aanzien van veld 9 te worden gesteld dat een en ander tot de conclusie zou dienen te lijden dat de schade als voorzienbaar dient te worden geacht. In casu kunnen ondergetekenden richting gemeente slechts aanbevelen om gelet op de bijzondere situatie in overweging te nemen de schade niet voor rekening van verzoeker te laten blijven. Ten aanzien van de voorzienbaarheid wordt verwezen naar hetgeen in hoofdstuk 6 is aangegeven.

Echter nu de schade ook een gevolg is van veld 12 dient in dat kader te worden gezien wat op het moment van aankoop het betreffende planologische regime was. Hoewel in de stukken ook voor veld 12 wordt gesproken over bebouwing in 4 bouwlagen, is als gevolg van de realisatie van het complex Museumhof, waarin het appartement van verzoekers is gelegen, een vrijstellingsbesluit genomen, waarin veld 12 is aangemerkt als een parkeerterrein. In dat kader mochten verzoekers er op goede gronden vanuit gaan dat dit het regime (tesamen met de mogelijkheden van het bestemmingsplan “II A In de Veste” was dat voor hen bekend had dienen te zijn.

Een en ander brengt met zich mee dat het deel van de schade welke een oorzaak is van veld 12 niet als voorzienbaar kan worden geacht te zijn. Ondergetekenden zijn daarbij van oordeel dat de helft van de schade in ieder geval niet als voorzienbaar kan worden geacht te zijn.

11.5 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.

Schade

Gelet op de voor de waardebeoordeling relevante factoren en omstandigheden is de commissie tot de slotsom gekomen dat een objectieve koper bij aankoop van de onroerende zaak, zijnde de woning, per 25 maart 2002, zijnde de dag voordat sprake was van inwerking treden van het gewijzigde planologisch regime, het object een waarde zou toekennen van € 335.000,--.

Bij zo'n transactie de dag nadat het gewijzigde planologisch regime in werking is getreden, zou diezelfde onroerende zaak, naar het oordeel van de commissie, een waarde van € 312.500,-- hebben. Immers een objectieve koper zou de gewijzigde woonomstandigheden in de prijs voor de woning tot uitdrukking laten komen.

De desbetreffende waardevermindering is door de commissie dan ook vastgesteld op € 22.500,--

12 Ezelsveldlaan 119, mevrouw K. Schäfer en de heer D. van Seters

12.1 Het kadastrale eigendom

Bij het Kadaster staat het eigendom als volgt geregistreerd:

1/2 EIGENDOM
De heer DINGEMAN VAN SETERS
Ezelsveldlaan 119
2611 RV DELFT

Geboren op: 7-6-1962
Geboren te: STELLENDAM

1/2 EIGENDOM
Mevrouw KATRIN SCHAFER
Ezelsveldlaan 119
2611 RV DELFT

Geboren op: 24-3-1965
Geboren te: AHNSEN

Het actuele eigendom bestaat uit:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Appartementsnummer
Delft	E	3485	A 114

12.2 Omschrijving van het object van verzoekers

12.2.1 Objectomschrijving

Stijlvol appartement (maisonnette) gelegen op de 3e en 4^e verdieping, bijzonder interieurarchitectuur, gevarieerde plafond hoogtes, circa 108m² vloeroppervlak, inhoud circa 445m³, rijksmonument, gelegen in appartementencomplex “Het Museumhof”, hal met trappenhuis en lift, centrale toegangspoort met intercominstallatie, bouwjaar 1911, in 1997 gerenoveerd, inpandige berging, eigen parkeerplaats op afgesloten binnenplaats, dakterras 30m² met uitzicht richting het Rijn-Schiekanaal en Oostpoort.

12.3 Beoordeling planologische wijziging

De gronden tegenover de woning van verzoekers vielen voorheen onder de werking van het bestemmingsplan “II A in de Veste”. Conform de plankaart hebben de gronden, voor zover in casu relevant, de bestemming “Bedrijven en andere centrum bebouwing”. De gronden hadden ter plaatse een maximale hoogtebeperking van 5,5 meter.

Als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” hebben de gronden de bestemming “Woongebied” gekregen. De gronden tegenover de woning van verzoekers hebben deels een maximale hoogte van 15 meter (met vrijstelling 16 meter) en deels 18 meter (met vrijstelling 19 meter). Vanuit het appartement is met name zicht op het veld dat bekend is als veld 12.

Gesteld kan worden dat ter plaatse zich een wijziging van het gebruik voordoet, alsmede een toename van de bebouwingsmogelijkheden.

Als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” zijn de gronden bestemd voor woondoeleinden en op de begane grond voor plintfuncties. Gesteld kan worden dat het gebruik ten behoeve van plintfuncties niet als nadeliger dient te worden beschouwd, dan het voorheen reeds mogelijke gebruik. De wijziging van het gebruik van de gronden heeft zowel een positief effect als een negatief effect. Immers het ter plaatse planologisch mogelijk maken van plintfuncties en wonen heeft ten gevolge dat de dit in het voorheen geldende bestemmingsplan mogelijke gebruiken niet meer mogelijk zijn.

Als gevolg van de gebruikswijziging naar woondoeleinden kan worden gesteld dat er ter plaatse mogelijk een verlies aan privacy voordoet. Gelet op de meeste maximale mogelijkheid van het voorgaande regime was dit voorheen niet mogelijk ter plaatse. Gelet op de hoogte waarop het appartement is gelegen, zijn ondergetekenden tevens van oordeel dat eventuele positieve effecten van het gewijzigde regime niet merkbaar zullen zijn en derhalve niet voor verrekening in aanmerking komen.

Hoewel het planologisch mogelijk was ter plaatse een dienstwoning te realiseren, zijn thans appartementencomplexen gerealiseerd met daarin een groot aantal woningen, met als gevolg een mogelijk verlies aan privacy. Gelet op de afstand tussen de woning en de nieuwe appartementen aan de overzijde van de straat, dient te worden gesteld dat deze op een zodanige afstand zijn gelegen dat ter plaatse sprake is van een goed onderscheidend vermogen en dat derhalve een verlies aan privacy ontstaat. Hierbij dient te worden opgemerkt dat een verlies aan privacy in de woning van een beperktere aard is doch de privacy met name voelbaar is op het terras. Aangezien het betreffende terras bij de woning de meerwaarde van het appartement is waarvoor ook door verzoekers is betaald, dient het verlies aan privacy ten behoeve van deze woning toch als ernstig te worden aangemerkt.

Het bouwplan heeft ten gevolge dat ter plaatse de bebouwingsmogelijkheden beduidend zijn toegenomen. Dit geldt niet voor het bebouwingspercentage, doch wel voor de maximaal toegestane bouwhoogte. Immers voorheen was een maximale bouwhoogte was aangegeven van maximaal 5,5 meter. Het bestemmingsplan “Zuidpoort” geeft voor deze gronden echter een maximale hoogte maat aan van deels 15 meter (met vrijstelling 16 meter) en deels een hoogte maat van 18 meter (met vrijstelling 19 meter). Deze toename heeft ten gevolge dat ter plaatse de bebouwingsmassa beduidend is toegenomen.

Ten aanzien van het naast gelegen CWI-kantoor dient te worden gesteld dat de planologische mogelijkheden zijn afgenomen, doch slechts in beperkte mate. Immers op grond van het voorheen geldende regime mochten de gronden worden bebouwd met een maximale hoogte van 18 meter terwijl thans 15 meter (met vrijstelling 16 meter) mogelijk is. Hoewel dit in beginsel als planologisch nadeliger is aan te merken, zijn ondergetekenden van oordeel dat een voordeelverrekening niet aan de orde is daar het voor het pand weinig uitmaakt of deze bebouwing 2 meter hoger is.

Ten aanzien van veld 12 geldt voorts nog het volgende. De betreffende gronden vallen binnen het vrijstellingsbesluit van 1 november 1995, zijnde het vrijstellingsbesluit op grond waarvan het complex de Museumhof mogelijk is gemaakt. De gronden zijn daarbij ingericht als parkeerterrein.

Nu deze gronden binnen het betreffende besluit vallen en daarbij als ongebouwd parkeerterrein zijn aangemerkt, dient te worden gesteld dat ten tijde van de aankoop de betreffende gronden slechts mochten worden bebouwd met bebouwing tot een maximale hoogte van 5,5 meter. Immers in casu is een vrijstelling verleend op basis van artikel 19 WRO hetgeen ten gevolge heeft dat de bepalingen van het betreffende bestemmingsplan blijven bestaan. Als gevolg van het bestemmingsplan Zuidpoort hebben de gronden echter de bestemming Woongebied gekregen en mogen de gronden worden bebouwd met een hoogte van 15 meter (met vrijstelling 16 meter).

In dat kader dient te worden gesteld dat de woning van verzoekers op een zodanige hoogte is gelegen dat de voorheen maximaal mogelijke bebouwing geen invloed had gehad op het uitzicht. Het appartement is immers op een zodanige hoogte gelegen dat over de voorheen maximaal aanwezige bebouwing had kunnen worden heengekeken.

Daarbij komt dat door de gebruikswijziging en de korte afstand waar de appartementen zijn gesitueerd er ter plaatse ook sprake is van een verlies aan privacy in de woning en op het terras.

Ondergetekenden zijn derhalve van oordeel dat als gevolg van het bestemmingsplan "Zuidpoort" er sprake is van een planologisch nadeliger situatie als gevolg waarvan schade ontstaat, welke een gevolg is van een verlies aan uitzicht en een verlies aan privacy.

12.4 Beoordeling voorzienbaarheid

Met het oog op de mogelijke voorzienbaarheid, is de commissie nagegaan of er ten tijde van de aankoop van het appartement aan de Ezelsveldlaan 119 door verzoekers op 24 december 1996, tekenen koopovereenkomst op 3 december 1996 omstandigheden waren, die aanleiding gaven rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in ongunstige zin zou veranderen. Immers, 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 over te gaan.

In het kader van de voorzienbaarheid dient te worden gesteld dat vanaf 10 april 1991 rekening diende te worden gehouden met de kans dat de omgeving in negatieve zin een wijziging zou kunnen ondergaan, waarbij tevens in voldoende mate duidelijkheid bestond omtrent het voorgenomen aantal bouwlagen ter plaatse.

Echter nu de met name een gevolg is van veld 12 dient in dat kader te worden gezien wat op het moment van aankoop het betreffende planologische regime was. Hoewel in de stukken ook voor veld 12 wordt gesproken over bebouwing in 4 bouwlagen, is als gevolg van de realisatie van het complex Museumhof, waarin het appartement van verzoekers is gelegen, een vrijstellingsbesluit genomen, waarin veld 12 is aangemerkt als een parkeerterrein, waarbij tevens bebouwing mogelijk had kunnen zijn met een maximale hoogte van 5,5 meter. In dat kader mochten verzoekers er op goede gronden vanuit gaan dat dit het regime was dat voor hen bekend had dienen te zijn.

In dat kader kan niet worden gesteld dat de mogelijkheden van het bestemmingsplan voorzienbaar had dienen te zijn, nu ten tijde van de aankoop voor het regime van het betreffende deel (veld 12) tevens vrijstelling werd verleend voor een onbebouwd parkeerterrein. De planologische mogelijkheden werden daarmee bepaald door zowel de vrijstelling als de bepalingen van het bestemmingsplan "II A In de Veste" (zijnde een maximale bouwhoogte van 5,5 meter).

12.5 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.

Schade

Gelet op de voor de waardebeoordeling relevante factoren en omstandigheden is de commissie tot de slotsom gekomen dat een objectieve koper bij aankoop van de onroerende zaak, zijnde de woning, per 25 maart 2002, zijnde de dag voordat sprake was van inwerking treden van het gewijzigde planologisch regime, het object een waarde zou toekennen van € 380.000,--.

Bij zo'n transactie de dag nadat het gewijzigde planologisch regime in werking is getreden, zou diezelfde onroerende zaak, naar het oordeel van de commissie, een waarde van € 360.000,-- hebben. Immers een objectieve koper zou de gewijzigde woonomstandigheden in de prijs voor de woning tot uitdrukking laten komen.

De desbetreffende waardevermindering is door de commissie dan ook vastgesteld op € 20.000,--

13 Overige verzoeken om vergoeding van schade

13.1 Inleiding

In totaal zijn er 13 verzoeken om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49 WRO ingediend bij de gemeente Delft. Hiervan hebben er 6 een bezwaarschrift ingediend en de overige 7 verzoekers niet.

13.2 Planologische vergelijking

In dit kader wordt verwezen naar hetgeen bovenstaand is aangegeven. Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse sprake is van een planologisch nadeliger situatie als bedoeld in artikel 49 WRO. Immers als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” zijn de bebouwingsmogelijkheden toegenomen en is er sprake van een gebruikswijziging.

Ten aanzien van de schadefactoren kan worden gesteld dat sprake kan zijn van een verlies van uitzicht een verlies aan privacy en een mogelijk verlies aan daglichttoetreding. De genoemde factoren en de ernst daarvan zijn afhankelijk van de ligging van het object binnen het complex.

Aangezien ondergetekenden geen opname hebben kunnen doen, kan niet worden aangegeven waar de betreffende objecten zijn gelegen en derhalve ook niet welke factoren van toepassing zijn.

13.3 Voorzienbaarheid

In dat kader zijn ondergetekenden van oordeel dat voorzienbaarheid niet kan worden tegengeworpen. Allereerst dient te worden bepaald als gevolg waarvan de mogelijke schade ontstaat. Indien dit het meerdere is ten opzichte van de stukken op basis waarvan in eerste instantie de voorzienbaarheid werd tegengeworpen dan kan de schade niet voorzienbaar worden geacht.

Indien de schade ontstaat als gevolg van veld 12 dan kan deze voorzienbaarheid eveneens niet worden tegengeworpen, daar ten tijde van de aankoop het planologische regime werd gevormd door het vrijstellingsbesluit van 1 november 1995 en de gronden werden daarin aangemerkt als onbebouwd parkeerterrein.

Een ander oordeel geldt ten aanzien van de onderstaande twee verzoekers:

- de heer P.J. Kiesling en mevrouw K.E. Evans, Ezelsveldlaan 105;
- de heer B.A.M. van Dongen en mevrouw P.C. M. van der Meer, Ezelsveldlaan 117.

De heer Kiesling en mevrouw Evans hebben de koop overeenkomst getekend op het moment dat het voorontwerp ter inzage had gelegen en de levering heeft plaats gevonden op het moment dat het ontwerp ter inzage wordt gelegd.

De heer Van Dongen en mevrouw Van der Meer hebben de woning gekocht op het moment dat het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen. Ten aanzien van deze verzoekers dient te worden gesteld dat de schade voor eigen rekening dient te blijven.

13.4 Schade

Ten aanzien van de schade kunnen ondergetekenden geen andere mededelingen doen daar in dat kader er een opname dient te hebben plaatsgevonden, zodat bezien kan worden welk deel de schade veroorzaakt en welk deel in het zicht ligt.

14 Conclusie

Op grond van bovenstaande zijn ondergetekenden van oordeel dat er als gevolg van het bestemmingsplan “Zuidpoort” sprake is van een planologisch nadeliger situatie als gevolg waarvan schade ontstaat als bedoeld in artikel 49 WRO.

Hoewel in dat kader gelet op de ter beschikking staande stukken gesteld dient te worden dat de schade voor rekening van verzoekers dient te blijven, daar op het moment van de aankoop sprake was van een vastomlijnd beleidsvoornemen op basis waarvan een redelijk denkend en handelend koper er rekening mee diende te houden dat het planologische regime in een negatieve zin zou wijzigen, dient in casu toch de schade voor rekening van de gemeente te blijven.

Immers als gevolg van de gesprekken is gebleken dat de verzoekers allen ten tijde van de aankoop informatie hebben verzocht bij de gemeente Delft, te weten bij de publieksbalie. Deze kon alleen inzage geven in de voorbereidingsbesluiten en het op dat moment vigerende bestemmingsplan en niet in andere reeds door de raad vastgestelde stukken. Ook is door de publieksbalie niet doorverwezen naar de betreffende afdeling.

In dat kader zijn ondergetekenden van oordeel dat niet gesteld kan worden dat de schade voor rekening van verzoekers dient te blijven.

Onderstaand volgt een overzicht van de schade per adres.

Verzoekers	Straat	Nr	Schadebedrag	Voorzienbaar
mevrouw P.M. van Paassen	Ezelsveldlaan	65		
mevrouw A.J.A. Vermeulen	Ezelsveldlaan	69		
De heer F.C. de Witte en mevrouw E.A.M. Leijtens	Ezelsveldlaan	79	€ 20.000	Nee, schade is door 6e bouwlaag
de heer F.C.M. Dessens en mevrouw M.L. Massar	Ezelsveldlaan	83		
De heer E.M. Kouwe en mevrouw C. van Daalen	Ezelsveldlaan	99	€ 22.000	Voorzienbaar
de heer C.D. de Jong en mevrouw E. de Castro Boelman	Ezelsveldlaan	101		
de heer P.J. Kiesling en mevrouw K.E. Evans	Ezelsveldlaan	105		Ja
De heer A.F. Frehe en mevrouw J.E. Veenman	Ezelsveldlaan	107	€ 22.500	Schade door veld 12, dus niet voorzienbaar
De heer P.J. Wolbink en mevrouw S.M. Spierdijk	Ezelsveldlaan	115	€ 22.500	50% voorzienbaar
de heer B.A.M. van Dongen en mevrouw P.C. M. van der Meer	Ezelsveldlaan	117		Ja
de heer D. van Seters en mevrouw K. Schäfer	Ezelsveldlaan	119	€ 20.000	Schade door veld 12, dus niet voorzienbaar
de heer B.B. Boer	Ezelsveldlaan	121		
de heer F.X.M. Kok en mevrouw M.J. Blankwater	Kanaalweg	5a	nihil	

Aldus gedaan op 1 augustus 2007 te Arnhem,

Mr. K.J. van de Laar
Juridisch adviseur

H.E. Lubbers
Rentmeester

Bijlage 1

Relevante delen bestemmingsplan IIA in de Veste

Bijlage 2

Relevante delen vrijstellingsbesluit van
1 november 1995

Bijlage 3

Relevante delen bestemmingsplan “Zuidpoort”

Bijlage 4

Relevante delen stukken t.b.v. voorzienbaarheid