

Nota van B&W

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur: Mevr. M. Goosens
Telefoon 3501
E-mail: mgoosens@haarlem.nl
SO/BD Reg.nr 2006 / 1000
Te kopiëren: Advies Saoz
B & W-vergadering van 12 december 2006

Onderwerp

Planschade Jan Haringstraat 6

Bestuurlijke context

Op 18 december 2002 heeft de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan ‘Bomenbuurt’, welk plan na goedkeuring door Gedeputeerde Staten onherroepelijk is geworden op 12 augustus 2003. Bij besluit van 19 december 2002 hebben burgemeester en wethouders ten behoeve van het sportpark aan de Kleverlaan op grond van artikel 19 WRO vrijstelling verleend en bouwvergunning verstrekt voor de bouw van een clubhuis, kleedruimten en een kantine aan de 't Hoenstraat.

De heer P.W. Joustra is op 18 november 1985 eigenaar geworden van het perceel aan de Jan Haringstraat 6, gelegen in de Bomenbuurt nabij het sportpark Kleverlaan. De heer Joustra heeft op 26 september 2004 een verzoek om planschade mede omvattende een verzoek om vergoeding van kosten voor rechtsbijstand ingediend bij de gemeenteraad. Overeenkomstig het bepaalde in de Planschadeverordening is de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) om advies gevraagd. De SAOZ heeft geadviseerd het verzoek af te wijzen.

Het advies van de SAOZ is op deugdelijke wijze gemotiveerd en tot stand gekomen en kan om die reden worden overgenomen. Wij stellen de gemeenteraad derhalve voor het advies van de SAOZ te volgen en het planschadeverzoek overeenkomstig dit advies af te wijzen.

Raadsparagraaf:

Op dit verzoek is artikel 49 WRO (oud) en de daarop gebaseerde Planschadeverordening van toepassing. In deze regelgeving wordt de gemeenteraad aangewezen als bevoegd gezag.

(Verzoeken om planschade ingediend vóór 1 september 2005 vallen onder de competentie van de gemeenteraad)

B&W-besluit:

1. Het college stelt de gemeenteraad voor af te wijzen het verzoek van de eigenaar van de Jan Haringstraat 6 tot vergoeding van planschade wegens inwerkingtreding van bestemmingsplan ‘Bomenbuurt’ en de bouw van een clubhuis e.a. ten behoeve van het sportpark aan de Kleverlaan.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. De betrokkene wordt binnen een week na afronding van de besluitvorming door de gemeenteraad schriftelijk op de hoogte gesteld van dit besluit.
4. Het raadsstuk wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, nadat de Commissie Ontwikkeling hierover een advies heeft uitgebracht

Onderwerp: Planschade Jan Haringstraat 6

1 Inhoud van het voorstel

Afwijzen van het verzoek om vergoeding van planschade van de heer J.W. Joustra, eigenaar van het perceel gelegen aan de Jan Haringstraat 6

2 Aanleiding + fase van besluitvorming

De heer J.W. Joustra heeft een verzoek om planschade ingediend. Het verzoek is gebaseerd op artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud). Verzoeker stelt dat hij schade heeft geleden door planologische wijzigingen rondom het sportveld aan de Jan Haringstraat en de Heusdenstraat (het sportpark aan de Kleverlaan). De schade zou bestaan uit waardevermindering van zijn perceel/woning aan de Jan Haringstraat 6, veroorzaakt door verminderde privacy in de achtertuin, verhoging van de parkeerdruk en vermeerdering van verkeersbewegingen alsmede door lichtschijnsel van de lichtmasten rondom het sportveld. Daarnaast is een deel van het voorheen openbaar toegankelijk speelveld afgesloten ten behoeve van een tweetal sportverenigingen.

De planologische wijzigingen bestaan uit het verlenen van een vrijstelling ex artikel 19 lid WRO en bouwvergunning ten behoeve van de bouw van een clubhuis, kleedruimten en kantine aan de 't Hoenstraat en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan 'Bomenbuurt'. De vrijstelling is op 19 december 2002 verleend van het ten tijde van de vrijstellingsaanvraag vigerende bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan Noord Detail 1'. De gronden ter plaatse van het bouwplan hadden als bestemming 'sportvelden en zweminrichting', waar op grond van de voorschriften geen bebouwing was toegestaan. Het bouwplan voorzag echter in de bouw van een clubgebouw met kleedruimten en kantine en was derhalve in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Op 13 maart 2002 is door het college een voorbereidingsbesluit genomen voor de gehele Bomenbuurt. Het bouwplan paste in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Bomenbuurt'. Het bestemmingsplan 'Bomenbuurt' is op 12 augustus 2003 onherroepelijk geworden.

Bij brief d.d. 26 september 2004 is het verzoek om planschade namens de heer J.W. Joustra ingediend. Dit verzoek is overeenkomstig de Procedureverordening Planschadevergoeding voorgelegd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) met het verzoek advies uit te brengen. De SAOZ heeft zowel de verzoeker als de gemeente gehoord en de situatie ter plaatse opgenomen.

Op basis van de overgelegde stukken en verkregen informatie heeft de SAOZ de raad geadviseerd het verzoek om vergoeding van planschade af te wijzen. Verzoeker heeft op basis van dit advies een zienswijze ingediend, naar

aanleiding waarvan de SAOZ een aanvulling heeft gegeven op het eerste advies. Blijkens deze aanvulling is het advies van de SAOZ tot afwijzing van het verzoek ongewijzigd gebleven.

De gemeenteraad dient thans een beslissing omtrent het verzoek om planschade te nemen.

Samenvatting is leeswijzer t.b.v. commissie en/of raad

De heer J.W. Joustra heeft op basis van artikel 49 WRO een verzoek om planschade ingediend, tevens omvattende een verzoek om vergoeding van kosten wegens rechtsbijstand. Overeenkomstig het advies van de SAOZ stelt het college voor aan de raad het verzoek af te wijzen. De door de heer Joustra gestelde schade zou veroorzaakt worden door gewijzigde planologische regimes die tot gevolg zouden hebben dat de waarde van het in eigendom aan de heer Joustra toebehorende perceel aan de Jan Haringstraat 6 in waarde is verminderd. Het SAOZ heeft een vergelijking gemaakt tussen de verschillende planologische regimes en komt tot de conclusie dat geen sprake is van een voor belanghebbende nadeliger situatie waaruit op grond van artikel 49 WRO een voor vergoeding in aanmerking komende vorm van waardevermindering is voortgevloeid. Om deze reden stelt het college aan de raad voor het verzoek tot vergoeding van schade af te wijzen.

3 Financiële paragraaf

Het besluit heeft geen financiële consequenties

4 Participatie / communicatie

Verzoeker is door de SAOZ in de gelegenheid gesteld zijn verzoek nader toe te lichten. Verder is verzoeker in staat gesteld zijn zienswijze te uiten naar aanleiding van het advies van de SAOZ. Daarnaast is verzoeker in de gelegenheid geweest zijn visie nader toe te lichten tijdens de behandeling van zijn verzoek bij de Commissie Ontwikkeling

5 Planning

Met uitzondering van het toezenden van het raadsbesluit volgen verder geen verder acties

Wij stellen de raad voor:

1. Het advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken d.d. januari 2006 over te nemen;
2. Het verzoek van de heer J.W. Joustra om vergoeding van planschade, tevens houdende een verzoek om vergoeding van kosten wegens rechtsbijstand, af te wijzen.

De secretaris

De burgemeester

Raadsbesluit

De raad der gemeente Haarlem,

Gelet op artikel 49 (oud) Wet op de Ruimtelijke Ordening en de
Planschadeverordening en gelezen het voorstel van het college van burgemeester en
wethouders

Besluit:

1. Het advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken d.d. januari 2006
over te nemen;
2. Het verzoek om vergoeding van planschade van de heer J.W. Joustra, tevens
omvattende een verzoek om vergoeding van kosten wegens rechtsbijstand, af te
wijzen.

Gedaan in de vergadering van

De griffier

De voorzitter