Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille J. Nieuwenburg
Auteur Mevr. M.S.M. Vringer
Telefoon 5113550 E-mail: m.vringer@haarlem.nl
STZ/RP Reg.nr. 2009/159497
Bijlage SAOZrapport
B & W-vergadering van 8 september 2009

Onderwerp
Planschadeverzoek Zijlweg 9-11

DOEL: Besluiten
Artikel 49 WRO geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid een vergoeding tengevolge van planschade al dan niet toe te kennen. Het afwijzen van het planschadeverzoek inzake locatie Zijlweg 9-11 is gelet op het advies van de Stichting Advisering Onroerende Zaken (SAOZ) hier aan de orde.

B&W

1. Het college besluit geen planschadevergoeding toe te kennen aan de aanvrager.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. De aanvrager ontvangt binnen een week na besluitvorming een afschrift van het besluit en informatie over de wijze van indienen van een bezwaarschrift.

Collegebesluit

Onderwerp: Planschadeverzoek Zijlweg 9-11
Reg. Nummer: STZ/RP/2009/159497

1 Inleiding
Een verzoek om vergoeding vanwege planschade is ingediend naar aanleiding van de planologische wijzigingen die bestemmingsplan Garenkokerskwartier te weeg brengt. Aanvrager meent planschade te lijden in vergelijking met het vorige planologische regime.

2 Besluitpunten college
1. Het college besluit geen planschadevergoeding toe te kennen aan de aanvrager.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. De aanvrager ontvangt binnen een week na besluitvorming een afschrift van het besluit en informatie over de wijze van indienen van een bezwaarschrift.

3 Beoogd resultaat
Afwijzen van verzoek om planschadevergoeding.

4 Argumenten
Aanvrager komt niet in aanmerking voor planschadevergoeding. Dit gelet op het uitvoerige rapport van Stichting Advisering Onroerende Zaken, dat is op gesteld in opdracht van de gemeente. Er heeft een uitvoerig onderzoek plaatsgevonden naar de voor de vaststelling van bestemmingsplan Garenkokerskwartier geldende planologische regelingen. Vervolgens is een vergelijking gemaakt tussen beide regimes en daaruit is een conclusie getrokken.

De conclusie luidt als volgt: SAOZ adviseert het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem de namens Intercontinental Estate B.V. ingediende aanvraag om vergoeding van planschade af te wijzen.

5 Kanttekeningen
Op het verzoek is de Wet op de Ruimtelijke Ordening van toepassing, omdat dit verzoek dateert van voor 1 juli 2008.

6 Uitvoering
De aanvrager ontvangt binnen een week na besluitvorming een afschrift van het besluit en informatie over de wijze van indienen van een bezwaarschrift. Het vervolg van deze procedure kan en bezwaar- en een (hoger) beroepsfase omvatten, zoals bij alle beschikkingen waarop de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.

7 Bijlagen
Adviesrapport SAOZ.

Het college van burgemeester en wethouders

de secretaris de burgemeester

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

ADVIES

betreffende de aanvraag om vergoeding
van schade als bedoeld in art. 49 WRO
van Intercontinental Estate B.V. ter zake
het perceel Zijlweg 9-11 te Haarlem.

CONCLUSIE

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem de namens Intercontinental Estate B.V. ingediende aanvraag om vergoeding van planschade af te wijzen.

Opdrachtnummer: 28.09350
Datum: juni 2009
Behandelend adviseur: mr. ir. P.F. Schreiber

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN
KRUISPLEIN 25 • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM
T 010 - 469 3899 • F 010 - 413 6768 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 1
1.1 Opdracht 1
1.2 Procedure 1
1.3 De aanvraag en de daarop gegeven toelichting 2
1.4 Ontvangen informatie 4
1.5 Conceptadvies 5

2 DE ONROERENDE ZAAK 6
2.1 Rechtsbetrekking 6
2.2 Beschrijving van de onroerende zaak en de nabije omgeving 7

3 PLANOLOGIE 8
3.1 Ter plaatse van de percelen van aanvrager: verordening ex artikel 43 Woningwet; 'Aanvullende voorschriften stedenbouwkundige maatregelen Woningwet 1901'; Haarlemse Bouwverordening 8
3.2 Ter plaatse van de percelen van aanvrage: bestemmingsplan "Garenkokerkwartier" 12
3.3 Ter plaatse van de gronden aan de overzijde van de Zijlweg: verordening ex artikel 43 Woningwet; 'aanvullende voorschriften stedenbouwkundige maatregelen Woningwet 1901'; Haarlemse Bouwverordening 14
3.4 Ter plaatse van de gronden aan de overzijde van de Zijlweg: bestemmingsplan "Garenkokerkwartier" 16
3.5 De gronden ter plaatse van het Raaksproject: bestemmingsplan Raaks Doelen e.o. 17
3.6 De gronden ter plaatse van het Raaksproject: stadsvernieuwingsplan Oude Stad; uitwerkingsplan Raaks 18

4 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE 19
4.1 Gebruik van het pand Zijlweg 9-11 19
4.2 Bouwinitiatieven Zijlweg 9-11 19
4.3. Historie van het Raaksproject tot 2000 20

5 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 49 WRO 22
5.1 Algemeen 22
5.2 De voorliggende aanvraag 24

6 BEOORDELING 25
6.1 Gerechtigde-begrip 25
6.2 Planologische vergelijkingen 25
6.3 Uitkomst planologische vergelijkingen 33

7 CONCLUSIE 34

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

Bij brief van 27 oktober 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, hierna afgekort tot SAOZ, gevraagd advies uit te brengen inzake de aanvraag om vergoeding van planschade van Intercontinental Estate B.V. ter zake het perceel Zijlweg 9-11 te Haarlem.

1.2 Procedure

Ter uitvoering van het bepaalde in de door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde "Procedureregeling planschadevergoeding 2005" heeft de heer mr. ir. P.F. Schreiber, medewerker van de SAOZ, de in de onderhavige procedure betrokken partijen in de gelegenheid gesteld een toelichting te geven en aanvullende informatie te verschaffen.
De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden op 1 december 2008. Van de zijde van de gemeente is een toelichting gegeven door mevrouw mr. M.S.M. Vringer. Intercontinental Estate B.V., nader te noemen: "aanvrager", vertegenwoordigd door mevrouw J.F. de Bloois en bijgestaan door de heer mr. Chr. P. van Eeghen heeft de aanvraag nader toegelicht.

Aansluitend zijn de onroerende zaak en de omgeving daarvan opgenomen.

Van de zijde van de gemeente is medegedeeld, dat ter zake van de onderhavige planologische maatregelen géén sprake is van een aanvrager in de zin van artikel 49 WRO / 6.4a Wro.

Bij schrijven van 23 februari 2009 en 1 april 2009 is aan de gemeente mededeling gedaan dat het concept advies niet binnen de in de "Procedureregeling planschadevergoeding 2005" gestelde reguliere advies termijn kon worden geleverd. Advisering werd aanvankelijk vertraagd doordat meer tijd nodig was voor het (doen) verzamelen van historisch planologisch materiaal zowel door de aanvrager als door de gemeente en werd vervolgens extra vertraagd door ziekte van de adviseur.

1.3 De aanvraag en de daarop gegeven toelichting

Bij de gemeente Haarlem is op 15 mei 2008 een aanvraag om vergoeding van planschade ingekomen welke aanvraag werd bevestigd met de indiening van het "Aanvraagformulier verzoek vergoeding planschade" dat door de gemeente werd ontvangen op 20 juni 2008. Op 13 oktober 2008 is in een brief van aanvrager aan de gemeente een 'nadere substantiering' gegeven van de aanvraag.
Bij brief met bijlagen van 11 december 2008 heeft aanvrager aan SAOZ een nadere historische beschrijving gegeven van het gebruik van zijn pand.
./. De aanvraag, het aanvraagformulier en de nadere substantiering zijn als bijlage bij dit advies gevoegd.

Kort samengevat wordt in de aanvraag om schadevergoeding gesteld, dat schade in de vorm van waardevermindering c.q. verlies aan exploitatieopbrengsten zou worden geleden als gevolg van wijziging van de bestemming van de percelen van aanvrager en wijziging van bestemmingen in de omgeving omdat:

- bouw- en gebruiksmogelijkheden van de percelen van aanvrager zouden zijn komen te vervallen, onder meer door het deels wegbestemmen van de achterbebouwing op het terrein waar de bouwhoogte zou zijn teruggebracht van 4,5 meter naar 3,0 meter en het onmogelijk maken van alternatieve exploitatiemogelijkheden zoals een geïnitieerd woningbouwplan en een plan voor het deels exploiteren van het pand als garage;
- bebouwing is geïntensiveerd; met name door meer bebouwing aan en rond de Leidse Vaart (aan de overzijde van de Zijlweg aan de Zijlsingel) en het Raaksproject;
- de bereikbaarheid van de percelen van aanvrager zou zijn beperkt; omdat de doorrij en parkeermogelijkheden aan de Zijlweg door diverse verkeersmaatregelen zouden zijn beperkt.

Tijdens de mondelinge behandeling is zijdens aanvrager in hoofdzaak verwezen naar de inhoud van het verzoekschrift.
Ter toelichting is gesteld dat door beperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden op de percelen van aanvrager, alsmede de slechtere bereikbaarheid van het pand van aanvrager, het pand moeilijk is te exploiteren en niet goed is te verhuren of te verkopen.
Besproken is de bereikbaarheid van de achterste toonzaal vanaf de openbare weg.
Aanvrager stelt dat de achterste toonzaal al sinds jaar en dag wordt ontsloten via een pad

aan de zijkant = westzijde (erfdienstbaarheid Haarlem A 1178) ontsluitend op de Zijlweg, en een pad aan de achterzijde = noordkant (eigen terrein Haarlem A 4616) ontsluitend via de Burgemeester Sandbergstraat. Omdat voor de ontsluiting via de Burgemeester Sandbergstraat ontheffing nodig is van de Verordening ex art. 43 Woningwet heeft SAOZ aan aanvrager afschrift gevraagd van die ontheffing.
Het is mogelijk dat de bouwvergunning voor de toonzaal - volgens aanvrager oorspronkelijk gebouwd als parkeergarage - uitsluitsel kan geven ter zake de wijze van ontsluiting van dit gebouwgedeelte. Aanvrager is verzocht inzage te geven in de betreffende bouwvergunning.

Aanvrager stelt in 2003 te hebben onderzocht of op het perceel Zijlweg 9-11 appartementen konden worden gebouwd. Een - niet ondertekend - overzicht van werkzaamheden van Architectenbureau Huub van der Zee BV zou hiervan bewijs zijn. Een afschrift van dit overzicht is aan SAOZ meegegeven. Voorts zou in 2005 zijn onderzocht of medegebruik van het pand als garage mogelijk zou zijn.
Aanvrager is verzocht een beschrijving te geven van het gebruik van zijn pand sinds de eigendomverkrijging en met name inzage te geven in de voorgenomen bouwontwikkelingen. Wanneer aanvragen bouwvergunning zijn ingediend heeft SAOZ afschrift gevraagd van die aanvragen.

Aanvrager stelt dat bezwaar is gemaakt tegen het nieuwe bestemmingsplan "Garenkokerkwartier" juist omdat de bestemmingen ter plaatse van de genoemde paden ongunstig zouden zijn gewijzigd en de bouwmogelijkheden ter plaatse van zijn percelen zouden zijn beperkt. De gemeente zou slechts ten dele aan de bezwaren zijn tegemoet gekomen. Aanvrager heeft aan SAOZ een afschrift van het bezwaarschrift meegegeven.

Wat betreft de ontwikkelingen aan de overzijde van de Zijlweg (gemeentelijk Serviceloket e.d.) en de ontwikkelingen ten oosten van de Leidsevaart (Raaksproject) stelt aanvrager dat hij door de gemeente niet of nauwelijks is geïnformeerd over deze ontwikkelingen. Aanvrager stelt dat de nieuwe ontwikkelingen blijkbaar tot gevolg hebben dat de omgeving intensiever wordt gebruikt. Er zou meer parkeerdruk zijn ontstaan. Door verkeersmaatregelen aan de Zijlweg en de wegen in de omgeving van het pand van aanvrager zouden potentiële klanten bovendien moeilijker kunnen parkeren, met als gevolg dat die klanten elders hun aankopen doen.

Gelet op het feit dat het voorgaande in essentie een weergave is van hetgeen tijdens de mondelinge behandeling naar voren is gebracht, dient het een en ander te worden opgevat als de samenvatting van de mondelinge uiteenzetting zoals genoemd in de gemeentelijke procedureregeling.

1.4 Ontvangen informatie

Ten behoeve van het opstellen van dit advies hebben wij onder meer de navolgende stukken ontvangen:

- de aanvraag, het aanvraagformulier (met bijlagen) d.d. 14 mei 2008 (ontvangen 15 mei 2008);
  - eigendomsbewijs (= leveringsakte 3 januari 2000)
  - splitsingsakte (20 december 1977)
- een brief van aanvrager met een nadere substantiering van de aanvraag d.d. 13 oktober 2008;
- afschrift van de bouwvergunning d.d. 8 november 1955 voor de uitbreiding van de garage aan de Zijlweg (thans de achterste toonzaal in het pand van aanvrager);
- afschrift huurovereenkomst Zijlweg 9-11 periode 1 september 2006 / 31 augustus 2009;
- afschriften van overzichten van werkzaamheden van Architectenbureau Huub van der Zee BV ter voorbereiding van eventuele woningbouw op het perceel Zijlweg 9-11 d.d. 17 en 19 november 2003;
- afschrift bezwaarschrift tegen ontwerp-bestemmingsplan "Garenkokerkwartier" d.d. 4 mei 2004;
- brief van aanvrager aan SAOZ met een nadere toelichting van aanvrager over het gebruik van het pand d.d. 11 december 2008 (ontvangen 15 december 2009) met bijlagen:
  - brief d.d. 2 februari 2006 van Haarlem aan aanvrager inzake bodemonderzoek Zijlweg 9-11
  - verkoop flyer verhuur winkelruimte Zijlweg 9–11 d.d. mei 2002
  - 2 tekeningen van het schetsontwerp voor 14 appartementen met een kostenraming d.d. 24 februari 2003
  - schetsen van herindelingvoorstellen van het pand van aanvrager met varianten waarbij het pand onder meer deels zou worden geëxploiteerd als garage d.d. 11 mei 2005

  - afschrift van het overzichten van werkzaamheden van Architectenbureau Huub van der Zee BV ter voorbereiding van eventuele woningbouw op het perceel Zijlweg 9-11 d.d. 19 november 2003
- brief van aanvrager aan SAOZ d.d. 18 december 2008 (ontvangen 19 december 2008) met afschrift van correspondentie tussen de deskundige de heer Van Eeghen van aanvrager en Haarlem d.d. 15 januari 2005 n.a.v. de zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan "Garenkokerkwartier";
- verordening ex artikel 43 Woningwet (1931);
- aanvullende voorschriften stedenbouwkundige maatregelen Woningwet 1901 (1974);
- Haarlemse Bouwverordening;
- raadsbehandeling bestemmingsplan "Raaks Doelen e.o.";
- bestemmingsplan Garenkokerkwartier (via digitaal loket);
- geschiedenis van het Raaksproject via http://www.haarlem-raaks.nl/nl/planning/mijlpalen.asp
- nota Reactie op het concept Masterplan Haarlem Raaks zoals behandeld in de vergadering van B&W d.d. september 1999 en behandeld in de commissie SO d.d. oktober 1999;
- bestemmingsplan Oude Stad (via digitaal loket);
- uitwerkingsplan Raaks (via digitaal loket).

1.5 Conceptadvies

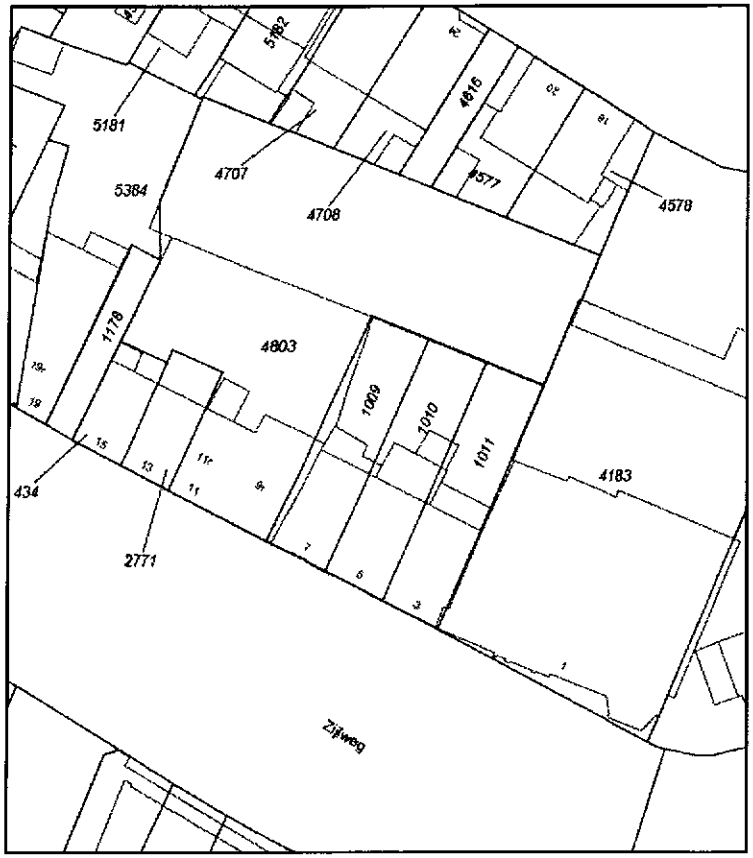
Op 8 mei 2009 is een conceptadvies naar partijen gezonden. Gedurende 4 weken zijn partijen in de gelegenheid gesteld, een schriftelijke zienswijze te geven. Partijen hebben binnen de gegeven termijn geen commentaar gegeven op het conceptadvies.

2 DE ONROERENDE ZAAK

2.1 Rechtsbetrekking

Aanvrager heeft op 19 november 1999 gekocht en heeft op 3 januari 2000 geleverd gekregen het registergoed Haarlem sectie A nummer 5127 A1 zijnde het appartementsrecht, rechtgevende op het uitsluitend gebruik van de winkelruimte op de begane grond met verder toebehoren te 2113 DA Haarlem, Zijlweg 9 zwart en 11 zwart, uitmakende het 17/21 aandeel in de gemeenschap, bestaande uit het bedrijfsgebouw met twee afzonderlijke bovenwoningen, ..., ten tijde van de splitsing in appartementsrechten kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie A nummer 4803 en het perceel grond kadastraal bekend gemeente Haarlem sectie A nummer 4616 ter grootte van 52 ca.

Wij stellen vast dat in de splitsingsakte d.d. 27 december 1977 en in de leveringsakte d.d. 3 januari 2000 uitdrukkelijk wordt gesteld dat het appartementsrecht van aanvrager recht geeft op het uitsluitend gebruik van de winkelruimte op de begane grond met toebehoren enz.



2.2 Beschrijving van de onroerende zaak en de nabije omgeving

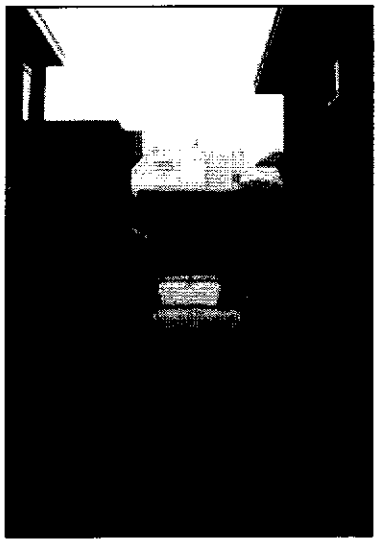
Het object van aanvrager betreft een winkel die aan de achtergevel is uitgebouwd (circa 1950) en op het moment van de opname in gebruik was als meubelzaak. Het pand heeft de hoofdtoegang aan de Zijlweg, heeft een achterom en een toegang via de zijgevel.

Het pand met een totale oppervlakte van circa 840 m² is als volgt ingedeeld:
winkel; dagverblijf met keukenblok; opslag; dubbele toiletgroep.

De winkel heeft een frontbreedte van circa 8,09 meter en de voorpui is volledig open te zetten.

Het pand is voorzien van een cv-installatie. De twee cv-ketels zijn in 2007 vernieuwd.

voorzijde

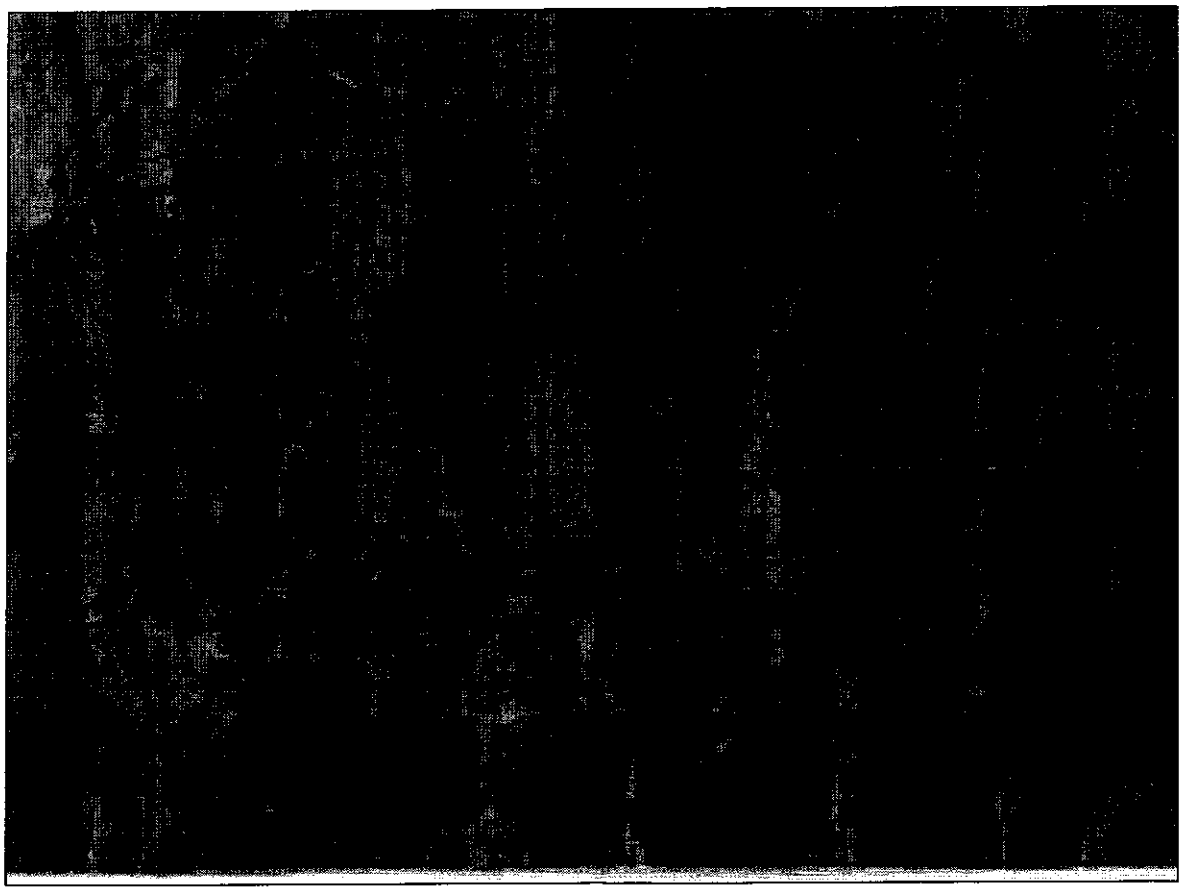


achterpad

3 PLANOLOGIE

3.1 Ter plaatse van de percelen van aanvrager: verordening ex artikel 43 Woningwet; 'Aanvullende voorschriften stedenbouwkundige maatregelen Woningwet 1901'; Haarlemse Bouwverordening

Voor de gronden ter plaatse van de percelen van aanvrager gold de "Verordening houdende regels betreffende den aard der bebouwing en het gebruik der gronden" voor nader beschreven delen van de gemeente, als bedoeld in artikel 43 Woningwet (1931) (verder te noemen 'de Verordening'). De Verordening was door de raad vastgesteld op 14 augustus 1935 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 30 oktober 1935 zoals aangevuld bij besluit van de raad d.d. 31 januari 1973 tot vaststelling van de 'Aanvullende voorschriften stedenbouwkundige maatregelen Woningwet 1901' (verder te noemen 'de Aanvullende voorschriften') welk besluit werd goedgekeurd op 2 april 1974.



De gronden ter plaatse van het perceel Haarlem A 4803 van aanvrager was op de plankaart behorend bij de Verordening aangeduid met een paarse kleur.
De gronden ter plaatse van het perceel Haarlem A 4616 van aanvrager was op de plankaart behorend bij de Verordening aangeduid met een gele kleur.

Ten aanzien van toegelaten gebruik
Volgens artikel 1 onder e van de bebouwingvoorschriften mochten ter plaatse van de gronden aangeduid met een paarse kleur geen andere gebouwen worden gesticht dan: eengezinswoningen, boven- en benedenwoningen, kantoren en gesloten magazijnen, winkels, cafés en restaurants. 'De Verordening' gaf geen voorschriften ten aanzien van maximaal toegelaten goot- of bouwhoogte.
Op de gronden aangeduid met een gele kleur mochten uitsluitend eengezinswoningen worden gebouwd.

'De Verordening' kon geen gebruiksbepalingen bevatten, bovendien ontbeerde 'de Verordening' bepalingen om op soepele wijze in te spelen op gewijzigde omstandigheden. In dit verband werd destijds vastgesteld dat onder meer 'de onderhavige Verordening' geen bepalingen bevatten als voorzien in artikel 11 en artikel 15 van de inmiddels in werking getreden toen nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening. Omdat het niet mogelijk was om overeenkomstig artikel 10 van de Overgangswet Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting alle stedenbouwkundige maatregelen die tot stand waren gebracht onder de Woningwet 1901 vóór 1 augustus 1970 in overeenstemming te brengen met de toen nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft de raad van de gemeente Haarlem op 31 januari 1973 de "Aanvullende voorschriften stedenbouwkundige maatregelen Woningwet 1901" vastgesteld welke voorschriften door Gedeputeerde Staten werden goedgekeurd op 2 april 1974 waarna deze voorschriften ook onherroepelijk werden (verder aangehaald als "de Aanvullende voorschriften").

Volgens artikel B lid 1 van deze 'Aanvullende voorschriften' was het verboden de in het plan begrepen gronden en de *overeenkomstig het plan* op die gronden opgerichte opstallen te gebruiken, te doen of te laten gebruiken in strijd met de bij het plan aan die gronden gegeven bestemming. 'De Aanvullende voorschriften' bevatten voorts bepalingen ex artikel 11 WRO, strekkende tot wijziging van de situering en omvang van bebouwingsvlakken (Artikel C); en bepalingen ex artikel 15 WRO, strekkende tot verlening

van vrijstelling voor plaatsing van autoboxen, volières bloemenkasjes en andere hobbyruimten, op gronden aangewezen voor tuin of erf, achter de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens (voorgevelrooilijn). Vrijstelling kon ook worden verleend voor onder meer overschrijding van aangewezen bebouwingsgrenzen *zulks voor zover in de voorschriften regelen zijn gesteld,* (Artikel D).

Ten aanzien van toegelaten gebruik hadden 'de Aanvullende voorschriften' tot gevolg dat de hiervoor beschreven gronden die met een paarse kleur zijn aangeduid niet voor andere doeleinden mochten worden gebruikt dan 'de Verordening' aangaf.
De gronden voor zover met paars aangeduid mochten uitsluitend worden gebruikt voor eengezinswoningen, boven en benedenwoningen, kantoren en besloten magazijnen, winkels, cafés en restaurants.
De gronden voor zover met geel aangeduid mochten uitsluitend worden gebruikt voor eengezinswoningen.

De geel aangeduide gronden mochten dus **niet** worden gebruikt ter ontsluiting van boven- en benedenwoningen, kantoren en besloten magazijnen, winkels, cafés en restaurants.

Ten aanzien van het bouwen
Op de plankaart bij 'de Verordening' zijn ter plaatse van de percelen van aanvrager geen bebouwingsvlakken aangeduid zodat artikel C van 'de Aanvullende voorschriften' niet van toepassing kan zijn. 'De Verordening' bevat ook geen bebouwingsvoorschriften zoals voorschriften ter zake de plaats van voor- en achtergevelrooilijnen of andere bebouwingsgrenzen zodat artikel D van 'de Aanvullende voorschriften' evenmin van toepassing kan zijn op onderhavige percelen.

Ten aanzien van het bouwen was in casu gelet op artikel 9 van de Woningwet aanvullend van toepassing de Haarlemse Bouwverordening (HBV).
In paragraaf 5 van de Haarlemse Bouwverordening zijn aanvullende voorschriften van stedenbouwkundige aard gegeven. In de Haarlemse Bouwverordening is de plaats van de voor- en achtergevelrooilijn nader beschreven. Bouwen wordt toegelaten tussen de voor- en de achtergevelrooilijn tot een in de Haarlemse Bouwverordening aangegeven maximale hoogte in de voorgevelrooilijn en een aangeven maximale hoogte in de achtergevelrooilijn.

De voorgevelrooilijn ligt in de gevel van het pand van aanvrager.
De achtergevelrooilijn ter plaatse van de percelen van aanvrager ligt volgens artikel 2.5.11 HBV op de helft van de straal van de ingeschreven cirkel tussen de voorgevelrooilijnen van de Zijlweg en de Burgemeester Sandbergstraat. De afstand tussen de voorgevelrooilijnen Zijlweg en Burgemeester Sandbergstraat bedraagt circa 52 meter (volgens GBK meting 52,13 meter). De achtergevelrooilijn zou dan liggen op een afstand van circa 13 meter gemeten vanaf de voorgevelrooilijn.

De hoogte van de toegelaten bouwmassa tussen de voorgevelrooilijn en de achtergevelrooilijn mocht in casu gelet op artikel 2.5.20 jo 2.5.21 en 2.5.24 HBV niet meer bedragen dan 15 meter.

Gelet op artikel 2.5.14 onder i HBV mogen met ontheffing op binnenterreinen onder meer aanbouwen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan eisen ten aanzien van de bereikbaarheid voor de brandweer, tot een diepte achter de achtergevelrooilijn van 0,25 x 15 meter = 3,75 meter, met uitzondering van de begane grond. Daar mag worden gebouwd tot de hoogte van de begane grondlaag <u>en</u> niet hoger dan 4,5 meter boven het aansluitende terrein. De overige artikelleden van artikel 2.5.14 HBV geven aan dat ook voor andere bouwwerken ontheffing kan worden gevraagd voor bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn. Relevant is in het bijzonder ook de ontheffingmogelijkheid voor bouwen van gebouwen op binnenterreinen, in casu behorend bij de hoofdbestemmingen aan de Zijlweg resp. Burgemeester Sandbergstraat. Voor aanvrager zou het mogelijk zijn een (niet aangebouwd) gebouw op het binnenterrein te bouwen ten dienste van de hoofdbestemming.

Artikel 2.5.29 HBV bepaald echter dat, in andere gevallen dan bedoelt in artikel 2.5.8; 2.5.14; 2.5.15; 2.5.16 en 2.5.28 HBV, burgemeester en wethouders onder meer vrijstelling kunnen verlenen van de verboden tot bouwen met overschrijding van de voor- en van de achtergevelrooilijn en het verbod tot bouwen met overschrijding van de maximale bouwhoogte, mits een besluit ex artikel 21 WRO van kracht is en het bouwwerk niet in strijd is met een ontwerpbestemmingsplan voor dat gebied, voor welk ontwerpbestemmingsplan het overleg ex artikel 10 BRO is afgerond of het bouwwerk in overeenstemming is met een ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage is gelegd overeenkomstig artikel 25 WRO.

3.2 Ter plaatse van de percelen van aanvrage: bestemmingsplan "Garenkokerkwartier"

Op 23 maart 2005 heeft de raad van de gemeente Haarlem het bestemmingsplan "Garenkokerkwartier" vastgesteld. Gedeputeerde Staten hebben het plan goedgekeurd op 25 oktober 2005 (verzonden 1 november 2005) met uitzondering van plandelen die voor de beoordeling van onderhavige aanvraag niet relevant zijn. Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten is beroep aangetekend bij de Raad van State daarbij is niet om schorsing verzocht zodat het bestemmingsplan "Garenkokerkwartier" in werking is getreden omstreeks 6 december 2005. Bij uitspraak ABRS 9 augustus 2006, Haarlem, 200600047/1/R1 is het beroep ongegrond verklaard waarna het bestemmingsplan ook onherroepelijk is geworden.

De gronden ter plaatse van het perceel van aanvrager zijn aangewezen voor "Gemengde doeleinden (Gb)".
In het bestemmingsvlak tot een diepte van circa 10 tot 12 meter gemeten vanaf de voorgevelrooilijn is een goothoogte aangeduid van 9 meter. De bebouwing op het binnenterrein hebben op de plankaart een goothoogte aanduiding van 3 meter gekregen.

Zowel het zijpad als het achterpad naar het pand van aanvrager zijn aangewezen voor "Verkeersdoeleinden". Het bestemmingsvlak ter plaatse van het zijpad heeft nog een aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid'.

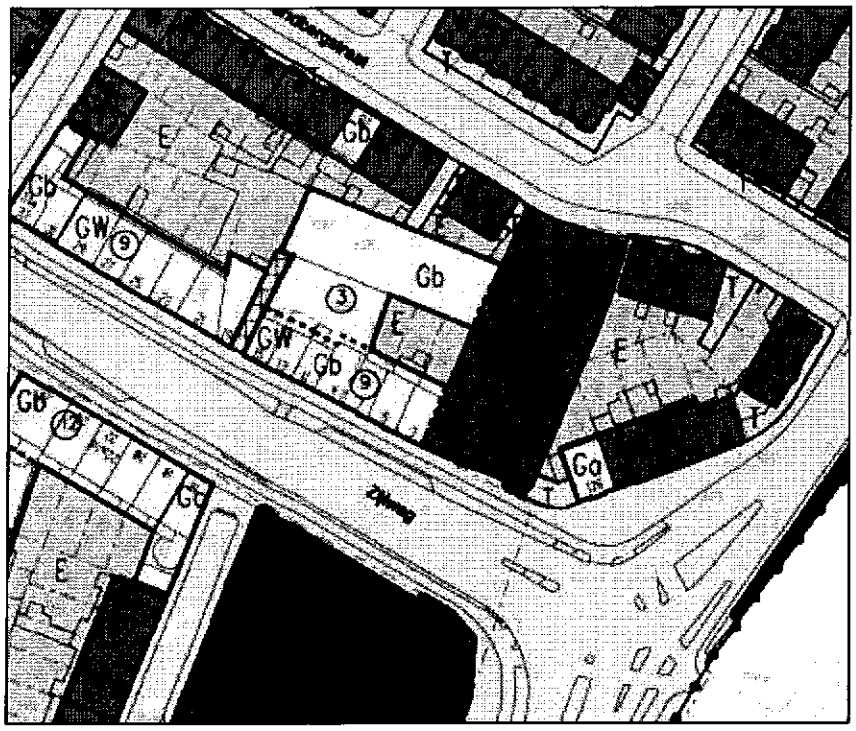
Volgens artikel 8 van de voorschriften zijn de gronden aangewezen voor "Gemengde doeleinden (Gb)" bestemd voor:
begane grond: kantoren met loketfunctie; praktijkruimten, dienstverlening, detailhandel en bedrijfsdoeleinden (maximaal categorie 3 volgens artikel 4 van de voorschriften);
verdieping: wonen.

Volgens artikel 3 van de voorschriften is het verboden de gronden anders te gebruiken dat op de plankaart aangewezen.

Ten aanzien van het bouwen is in artikel 5 van de voorschriften onder meer bepaald dat:

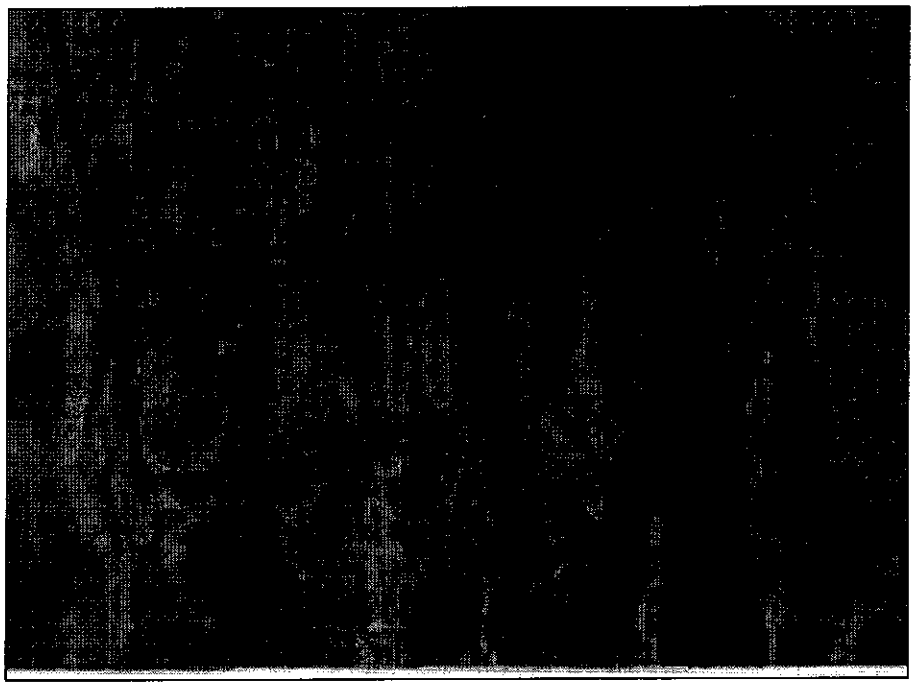
- uitsluitend mag worden gebouwd binnen de op de plankaart aangewezen bouwvlakken;
- woningen waarvoor uitsluitend een goothoogte is aangeduid moeten zijn voorzien van een kap met een dakhelling van ten hoogste 70 graden;
- voor zover alleen de goothoogte is aangeduid de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 4 meter boven de goothoogte.

Volgens artikel 13 van de voorschriften kunnen de paden aan de zijkant en aan de achterzijde van het pand van aanvrager worden gebruikt ter ontsluiting van alle aangrenzende bestemmingen. De bestemming van de gronden ter plaatse van het zijpad kunnen met toepassing van artikel 17 van de voorschriften worden gewijzigd in woondoeleinden met uitzondering van de begane grondlaag.



3.3 Ter plaatse van de gronden aan de overzijde van de Zijlweg: verordening ex artikel 43 Woningwet; 'aanvullende voorschriften stedenbouwkundige maatregelen Woningwet 1901'; Haarlemse Bouwverordening

Voor de gronden aan de overzijde van de Zijlweg ter hoogte van de percelen van aanvrager gold eveneens "de Verordening" in samenhang met "de Aanvullende voorschriften".



De gronden ter hoogte van het gemeentelijk Serviceloket c.a. op de hoek van de Zijlweg / Zijlsingel en de gronden aan de Ruychaverstraat en een westelijk deel van de Brouwerskade waren aangeduid met een paarse kleur.
De gronden verder naar het zuiden, ter hoogte van het Patronaat, en het oostelijk deel van de Brouwerskade hadden op de plankaart behorend bij de Verordening geen kleur aanduiding.

Ten aanzien van het gebruik
De gronden voor zover met paars aangeduid mochten uitsluitend worden gebruikt voor eengezinswoningen, boven- en benedenwoningen, kantoren en besloten magazijnen, winkels, cafés en restaurants.

Omdat de gronden ter plaatse van het Patronaat c.a. geen kleuraanduiding hadden, had artikel B van de Aanvullende voorschriften *geen* betekenis voor deze gronden. Het gebruik van deze gronden werd niet beperkt door 'de Aanvullende voorschriften'. Gelet op artikel 9 van de Woningwet had in casu de Haarlemse Bouwverordening aanvullende werking. Oorspronkelijk bevatte de Haarlemse Bouwverordening een bepaling met een redactie vergelijkbaar met artikel 352 MBV.

Artikel 352 (Model) Bouwverordening luidde:

1. *Zolang bij een bestemmingsplan, tot stand gekomen als Uitbreidingsplan of als voorschriften ex artikel 43 van de Woningwet 1901, het zij voor hetzij na inwerkingtreding van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Stb. 1962, nr. 286) geen voorschriften zijn gegeven omtrent het gebruik van de in die plannen of voorschriften begrepen bouwwerken, open erven of terreinen geen aanpassing aan de Wet op de Ruimtelijke Ordening heeft plaats gevonden, is het verboden die bouwwerken, open erven of terreinen te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de uit dat plan of die voorschriften voortvloeiende bestemming, nadat de bij het bestemmingsplan aangegeven bestemming is verwezenlijkt.*
2. *Het is verboden niet in het bestemmingsplan begrepen bouwwerken en hun aanhorigheden te gebruiken in strijd met de bestemming die zij blijkens hun constructie dan wel inrichting hebben.*
3. *Niet van toepassing is het bepaalde in de leden 1 en 2 voor een gebruik dat tot het tijdstip van inwerkingtreding van deze verordening niet onwettig was en zolang in dat gebruik geen wijziging wordt gebracht.*
4. *Vrijstelling kan worden verleend van het bepaalde in de leden 1 en 2.*

Een bepaling als artikel 352 MBV had gelet op de Overgangswet echter alleen aanvullende werking indien deze bepaling voor 1 augustus 1970 was vastgesteld. Het vaststellen van of ingrijpend wijzigen van een artikel 352 MBV na 1 augustus 1970 had geen effect en wordt zelfs niet toegelaten. (vgl. ABRS 31 juli 1984, BR 1985/28, Gst. 6795,5). De vervanger van artikel 352 MBV in casu artikel 7.3.1 Haarlemse Bouwverordening werd daarom vrijwel direct na de introductie onverbindend verklaard aangezien de nieuwe Woningwet (art.8) geen grondslag voor een dergelijk gebruiksvoorschrift bood/biedt.
Voor deze gronden ter plaatse van het Patronaat (aan de zijde van de Zijlsingel en Brouwerskade), dient daarom te worden vastgesteld dat *ten aanzien van het gebruik* van die gronden *geen enkele planologische beperking* gold.

Ten aanzien van het bouwen

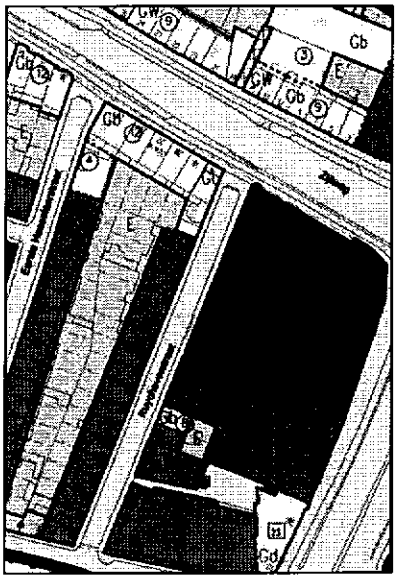
Op de plankaart bij de Verordening zijn op de gronden binnen het onderhavig verkavelingblok geen bebouwingsvlakken aangeduid zodat artikel C van 'de Aanvullende voorschriften' niet van toepassing kan zijn. 'De Verordening' bevat ook geen bebouwingsvoorschriften zoals voorschriften ter zake de plaats van voor- en achtergevelrooilijnen of andere bebouwingsgrenzen zodat artikel D van 'de Aanvullende voorschriften' evenmin van toepassing kan zijn op onderhavig gebied.

Ten aanzien van het bouwen was in casu gelet op artikel 9 van de Woningwet aanvullend van toepassing de Haarlemse Bouwverordening (HBV).

In beginsel zou voor de aanvrager aan de overzijde van de Zijlweg een bouwmassa zichtbaar hebben kunnen zijn die met toepassing van artikel 2.5.28 of 2.5.29 HBV hoger kon zijn dan 15 meter. De gronden aan de overzijde van de Zijlweg hadden immers onder meer een kantoorbestemming. De gronden ter plaatse van het Patronaat kon ook een functie krijgen waarbij het mogelijk werd om met toepassing van de HBV te bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn en met een bouwhoogte groter dan 15 meter.

3.4 Ter plaatse van de gronden aan de overzijde van de Zijlweg: bestemmingsplan "Garenkokerkwartier"

Voor de gronden aan de overzijde van de Zijweg is eveneens het bestemmingsplan "Garenkokerkwartier" gaan gelden. De gronden ter plaatse van het gemeentelijk Serviceloket c.a. hebben een bestemming "Kantoor" gekregen. Het Patronaat heeft een bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gekregen. De gronden ten zuiden van Het Patronaat hebben bestemmingen "Woondoeleinden" en "Gemengde doeleinden (Gd)" gekregen. Gronden ten zuiden van Het Patronaat hebben een bestemming "Verkeersdoeleinden" gekregen.



Volgens artikel 9 van de voorschriften zijn de gronden aangewezen voor "Kantoor' bestemd voor: kantoor. Bebouwing is toegelaten tot een bouwhoogte oplopend tot 25 meter.
Volgens artikel 10 van de voorschriften van het bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen voor "Maatschappelijke doeleinden" bestemd voor: verenigingsgebouw / sociëteit, scholen, religie, culturele voorzieningen met bijbehorende horecavoorzieningen, peuterspeelzaal of kinderdagverblijf. Bebouwing is toegelaten oplopend tot een bouwhoogte van 22 meter.
Volgens artikel 8 van de voorschriften zijn de gronden aangewezen voor "Gemengde doeleinden (Gd) op de begane grond bestemd voor: kantoren met loketfunctie, praktijkruimten, dienstverlening, detailhandel en bedrijfsdoeleinden en op de overige verdiepingen voor wonen. Bouwmassa is toegelaten oplopend tot een bouwhoogte van 23 meter.
Volgens artikel 7 van de voorschriften zijn de gronden aangewezen voor "Woondoeleinden"bestemd voor wonen. De toegelaten bouwhoogte loopt op tot 14 meter.

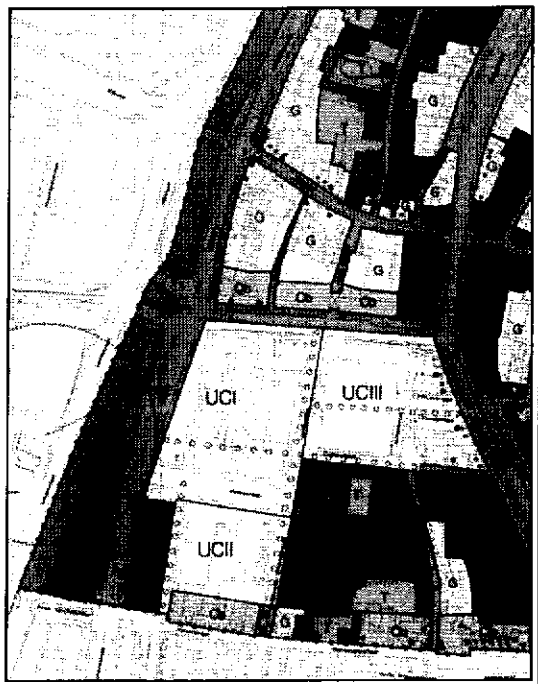
3.5 De gronden ter plaatse van het Raaksproject: bestemmingsplan Raaks Doelen e.o.

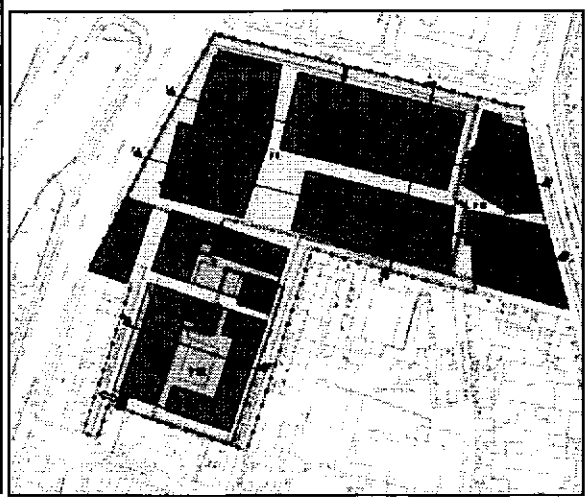
Voor de gronden ter plaatse van het zgn. Raaksproject vigeerde aanvankelijk een conserverend bestemmingsplan "Raaks Doelen e.o." zoals door de raad vastgesteld op 29 juni 1977 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 24 oktober 1978.

3.6 De gronden ter plaatse van het Raaksproject: stadsvernieuwingsplan Oude Stad; uitwerkingsplan Raaks

Voor de gronden ter plaatse van het Raaksproject e.o. vigeert thans het stadsvernieuwingsplan "Oude Stad" dat door de raad werd vastgesteld op 13 december 2000 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 3 juli 2001 zoals uitgewerkt in het Uitwerkingsplan Raaks zoals vastgesteld door de raad op 2 september 2003.
Het stadsvernieuwingsplan is inwerking getreden omstreeks 13 augustus 2001.
Tegen het uitwerkingsplan is beroep ingesteld. Aanvankelijk had de vz. Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit tot vaststelling geschorst. In 2004 is deze voorlopige voorziening gedeeltelijk opgeheven waardoor kon worden begonnen met de eerste fase van De Raaks: het renoveren van de HBS-B en maken van de bewonersparkeergarage achter de voormalige school aan de Oude Zijlvest.

In het stadsvernieuwingsplan "Oude Stad" zijn de gronden ter plaatse van het Raaksproject aangewezen voor "Uitwerkingsgebied Centrumvoorzieningen (UCI)" "Uitwerkingsgebied Centrumvoorzieningen (UCII)" en "Uitwerkingsgebied Centrumvoorzieningen (UCIII)".
In het uitwerkingsplan zijn de aangewezen bestemmingsvlakken conform de uitwerkingsregels per bouwblok uitgewerkt.





4 OVERIGE RELEVANTE INFORMATIE

4.1 Gebruik van het pand Zijlweg 9-11

Voor de bouw van een uitbreiding van de garage aan de Zijlweg 9-11 hebben wij afschrift ontvangen van de bouwvergunning d.d. 8 november 1955. Op de situatieschets bij de bouwtekening zijn de ontsluitingspaden van deze uitbreiding van de garage aangeduid. Aangeduid zijn het zijpad ontsluitend op de Zijlweg en het achterpad ontsluitend op de Burgemeester Sandbergstraat.
Volgens opgave van aanvrager werd de onroerende zaak van aanvrager ten tijde van de aankoop (november 1999) gebruikt als EDAH supermarkt. EDAH is in 2002 uit het pand vertrokken.
Na het vertrek van EDAH in 2002 tot april 2004 kon volgens opgave van aanvrager geen huurder worden gevonden. De toenmalige huurvraagprijs was € 70.000,-- /jaar ex BTW en verbruikskosten.
Het pand is vanwege het risico van kraken in gebruik gegeven aan de heer Pethke. Een huurovereenkomst kan aanvrager niet overleggen. Aanvrager stelt dat de heer Pethke het pand heeft gebruikt van april 2004 tot april 2006. Ten tijde van de bestemmingswijziging (2005) zou het pand in gebruik zijn geweest als winkel aan de voorzijde en als parkeergarage aan de achterzijde. Dit moet zijn geweest in de periode dat het pand in gebruik was gegeven aan de heer Pethke. Volgens opgave van aanvrager kon de heer Pethke geen huur betalen.
Vanaf 1 september 2006 is het pand verhuurd aan de heer El-Ghafil die in het pand meubels verkoopt. De huurovereenkomst is aangegaan voor 3 jaar derhalve tot 31 augustus 2009. Na het verstrijken van de periode van 3 jaar zou zijn overeengekomen dat de huurperiode wordt voortgezet met 2 jaren en daarna kan worden voortgezet behoudens opzeggen met steeds een periode van 1 jaar.
De aanvangshuurprijs is gesteld op € 42.000,-- / jaar ex BTW en verbruikskosten.

4.2 Bouwinitiatieven Zijlweg 9-11

Volgens opgave van aanvrager zijn in 2003 en 2005 plannen ontwikkeld voor het perceel Zijlweg 9-11.

Ontwikkeling van 14 appartementen in 2003
Uitgaande van het tweetal, dat SAOZ heeft ontvangen en mededelingen van de aanvrager omvat het bouwplan 3 blokken. Eén blok was geprojecteerd aan de Zijlweg en twee blokken waren als solitaire objecten geprojecteerd ongeveer op de plaats waar thans de achterste toonzaal (uit 1955) staat.
Het bouwplan omvat kennelijk ook de herontwikkeling van het pand aan de Zijlweg waarvan aanvrager destijds alleen eigenaar was van het appartementsrecht van de begane grond.
Volgens het overzicht van werkzaamheden van de architect van aanvrager blijkt dat op het moment van ontwikkeling van dit bouwplan op 9 januari 2003 van gemeentewege is medegedeeld dat er ter plaatse van het bouwplan een voorbereidingsbesluit geldt.

Ontwikkeling herindeling van het pand in 2005
Volgens opgave van aanvrager is omstreeks mei 2005 onderzoek gedaan naar de herindeling van het pand Zijlweg 9-11.
In de varianten die zijn ontwikkeld is de achterste toonzaal geheel of gedeeltelijk aangewezen als parkeergarage.

Van de door aanvrager gestelde bouwontwikkelingsinitiatieven zijn geen aanvragen bouwvergunning ingediend.

4.3. Historie van het Raaksproject tot 2000

Omdat de vaststelling van het stadsvernieuwingsplan "Oude Stad" dateert van kort na de aankoop van de onroerende zaak van aanvrager (19 november 1999) hebben wij onderzocht wat, met name van het Raaksproject, kenbaar was voor de aanvrager ongeveer op het moment van aankoop.

1997 - 1998
In samenspraak met verschillende partijen heeft de gemeente een Programma van Eisen en een Beeldkwaliteitsplan van het gebied gemaakt.

1998

In 1998 leverden 4 projectontwikkelaars hun visie in op De Raaks. Na een uitgebreide discussie in de stad én in de gemeenteraad, heeft de gemeenteraad op 8 juli 1998 besloten om de visie 'de Salon en Stadshoven' van projectontwikkelaar MAB/Dura/Amvest te kiezen.

1999 - 2000

Het Masterplan is een uitwerking van het prijsvraagplan. Er zijn diverse studies verricht, onder andere over de stedenbouwkundige invulling, de hoogte van de gebouwen en het aantal woningen. De raad heeft het Masterplan vervolgens goedgekeurd in februari 2000.

Het Beeldkwaliteitsplan en het Masterplan vormden uiteindelijk de basis voor het bestemmingsplan Oude Stad en het uitwerkingsplan Raaks.

5 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 49 WRO

5.1 Algemeen

Ingevolge artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid van artikel 6.1 Wro genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Artikel 9.1.18 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (Staatsblad 2008, 180) bepaalt echter, dat het recht zoals dat gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro van toepassing blijft ten aanzien van aanvragen om schadevergoeding ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet of die ingevolge artikel II, tweede en derde lid, van de wet van 8 juni 2005, Stb. 305, tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, nog tot 1 september 2010 kunnen worden ingediend.

Hieronder is schematisch het overgangsrecht ten aanzien van aanvragen om planschadevergoeding weergegeven.

Datum binnenkomst aanvraag	**Maatregel vóór 01-09-2005**	**Maatregel tussen 01-09-2005 en 01-07-2008**	**Maatregel vanaf 01-07-2008**
Vóór 01-07-2008	Artikel 49 WRO	Artikel 49 WRO	N.v.t. (prematuur)
Vanaf 01-07-2008	Artikel 49 WRO	Artikel 6.1 Wro*	Artikel 6.1 Wro

* tot 1 september 2010 is artikel 6.2, tweede lid Wro (forfaitair maatschappelijk risico) niet van toepassing

Uit de tabel blijkt, dat op de onderhavige aanvraag artikel 49 WRO van toepassing is nu de aanvraag is ingediend vóór 1 juli 2008.

Op een aanvraag om vergoeding van planschade kan pas ten gronde worden beslist na het tijdstip waarop een planologische maatregel als bedoeld in artikel 49 WRO onherroepelijk is geworden. Bij gebreke van een dergelijke onherroepelijke planologische maatregel mist artikel 49 WRO toepassing.

Artikel 49 WRO mist eveneens toepassing, indien een aanvrager op het tijdstip van het in werking treden van de in het geding zijnde planologische maatregel niet in een rechtsbetrekking stond tot het beweerdelijk getroffen object.

Bij een inhoudelijke beoordeling komt aan de orde de vraag of er sprake is van een wijziging van het planologisch regime. Zo dit het geval is, wordt beoordeeld of de aanvrager daardoor in een nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor schade is of wordt geleden. Daarbij is 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. Bij het bepalen van de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime worden vrijstellingsbevoegdheden ex artikel 15 WRO meegenomen.

Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van voormeld uitgangspunt afgeweken moet worden. Dit betekent dat, hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, zulks niet noodzakelijkerwijs met zich brengt dat vergelijking van de planologische maatregelen leidt tot een planologisch nadeliger positie.

Indien wordt geconcludeerd dat de wijziging van het planologisch regime leidt tot schade, dient naar het tijdstip van het in werking treden van de in het geding zijnde planologische maatregel het schadebedrag te worden bepaald. Bij vermogensschade is de hoogte van het bedrag afhankelijk van een aantal factoren, waarvan de waarde van de onroerende zaak met inbegrip van de oude maximale planologische mogelijkheden vóór de mutatie er één is.

Ten slotte dient te worden vastgesteld of het schadebedrag voor vergoeding in aanmerking komt.

5.2 De voorliggende aanvraag

Gesteld wordt dat schade in de vorm van waardevermindering c.q. verlies aan exploitatieopbrengsten zou worden geleden als gevolg van wijziging van de bestemming van de percelen van aanvrager en wijziging van bestemmingen in de omgeving omdat:

- bouw- en gebruiksmogelijkheden van de percelen van aanvrager zouden zijn komen te vervallen; onder meer door het deels wegbestemmen van de achterbebouwing op het terrein waar de bouwhoogte zou zijn teruggebracht van 4,5 meter naar 3,0 meter en het onmogelijk maken van alternatieve exploitatiemogelijkheden zoals een geïnitieerd woningbouwplan en een plan voor het deels exploiteren van het pand als garage;
- bebouwing is geïntensiveerd; met name door meer bebouwing aan en rond de Leidse Vaart (overzijde van de Zijlweg en aan de Zijlsingel) en het Raaksproject;
- de bereikbaarheid van de percelen van aanvrager zouden zijn beperkt; omdat de doorrij en parkeermogelijkheden aan de Zijlweg zouden zijn beperkt.

6 BEOORDELING

6.1 Gerechtigde-begrip

Aanvrager stond ten tijde van het in werking treden van de in het geding zijnde planologische maatregelen in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot het perceel Zijlweg 9-11, zodat dienaangaande geen belemmering bestaat om de aanvraag inhoudelijk te beoordelen (vgl. ABRS 16 april 2008 inzake Heusden, zaaknr. 200706636).

6.2 Planologische vergelijkingen

In casu dienen de navolgende planologische vergelijking te worden gemaakt:

1. Voor de gronden ter plaatse van de percelen van aanvrager en aan de overzijde van de Zijlweg:
   "De Verordening" in samenhang met "de Aanvullende voorschriften" en de Bouwverordening, vergeleken met de situatie die is ontstaan na het bestemmingsplan "Garenkokerkwartier".

2. Voor de gronden in de omgeving Leidsevaart / Raaksproject:
   Het bestemmingsplan Doelen Raaks e.o. vergeleken met het stadsvernieuwingsplan Oude Stad in samenhang met het uitwerkingsplan Raaks.

Ad.1."De Verordening" in samenhang met "de Aanvullende voorschriften" en de Bouwverordening, vergeleken met de situatie die is ontstaan na het bestemmingsplan "Garenkokerkwartier"

Vervallen van bouw- en gebruiksmogelijkheden <u>ter plaatse van de percelen van aanvrager</u> (directe planschade)
Volgens het oude planologische regime was het mogelijk om ter plaatse van het pand van aanvrager (perceel Haarlem A 4803) binnen een strook met een diepte van circa 13 meter gebouwen te bouwen tot een bouwhoogte van circa 15 meter. Deze gebouwen konden worden gebruikt voor eengezinswoningen, boven- en benedenwoningen, kantoren en gesloten magazijnen, winkels, cafés en restaurants.
Bij de bepaling van 'directe planschade' (schade als gevolg van bestemmingswijzing ter plaatse van het perceel van aanvrager) kan niet zonder meer worden verondersteld dat

vrijstelling wordt verleend van de Haarlemse Bouwverordening (HBV) voor bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn of voor het bouwen tot een grotere hoogte dan is bepaald in artikel 2.5.24 HBV.
In casu gaan wij dan ook primair uit van de oorspronkelijke bouwmassa van aanvrager waarvoor kennelijk al bouwvergunning is verleend op het moment dat aanvrager zijn onroerende zaak verkreeg.

Zo er al moet worden verondersteld dat aanvrager op voorhand aanspraak zou kunnen maken op de vrijstellingsmogelijkheden die de HBV bevat ter zake het bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn, zou aanvrager, als zijnde meest reëel, vrijstelling ex artikel 2.5.14 sub i HBV hebben kunnen verzoeken voor een aanbouw aan het hoofdgebouw aan de Zijlweg tot de hoogte van de begane grondlaag doch niet hoger dan 4,5 meter boven het aansluitende terrein. Dit is ongeveer ook de feitelijke bouwmassa.

In beginsel had aanvrager vrijstelling kunnen verzoeken voor bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn voor de bouw van eengezinswoningen (artikel 2.5.14 sub b).
Of in casu daadwerkelijk vrijstelling zou worden verleend achten wij gelet op de beperkte ruimte en artikel 2.5.14 sub i HBV aan zekerheid grenzend onwaarschijnlijk.
Meer waarschijnlijk is dat aanvrager in beginsel vrijstelling voor bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn zou kunnen verzoeken voor bouwwerken als omschreven in artikel 2.5.14 sub d, e, g, h en j HBV. Hierbij merken wij op dat de vrijstelling voor het bouwen van 'gebouwen' op binnenterreinen (2.5.14 sub d) naar ons oordeel niet zo ruim kan worden uitgelegd dat onder 'gebouwen' ook dient te worden verstaan 'appartementengebouwen', zoals volgens aanvrager is geïnitieerd met het bouwplan uit 2003.
Aanvrager had geen vrijstelling ex artikel 2.5.14 sub a HBV kunnen krijgen omdat het hoofdgebouw aan de Zijlweg niet kan worden gebruikt voor agrarische doeleinden.

Het zijpad en het achterpad blijken te zijn aangegeven op de bouwvergunning van de uitbreiding van de garage uit 1955. Toentertijd gold uitsluitend 'de Verordening'. In 'de Verordening' waren nog geen gebruiksbepalingen opgenomen zodat gebruik van de paden ondanks dat dit althans voor het achterpad afweek van de aangewezen bestemming "Eengezinswoningen' (het pad werd immers niet gebruikt ter ontsluiting van eengezinswoningen) niet kon worden verboden. Met de inwerkingtreding van de 'Aanvullende voorschriften' is het gebruik van het achterpad onder het overgangsrecht van 'de Aanvullende voorschriften' gebracht.

Met het nieuwe planologische regime wordt ter hoogte van het perceel van aanvrager een strook aangewezen met een diepte gelijk aan het feitelijke hoofdgebouw (circa 13 meter) waarbinnen een goothoogte is toegelaten tot 9 meter en een bouwhoogte is toegelaten tot 13 meter. Op het daarachter gelegen binnenterrein is bebouwing toegelaten tot een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 7 meter. De bebouwing mag worden gebruikt voor kantoren met een loketfunctie, praktijkruimten, dienstverlening, detailhandel en bedrijfsdoeleinden in de begane grond en wonen in de verdieping.

De volgens het nieuwe bestemmingsplan toegelaten bouwmassa is *ter plaatse van de hoofdbouwmassa aan de Zijlweg* minder hoog dan volgens het oude planologische regime. Aanvrager is hier echter eigenaar van de begane grond zodat dit verschil voor hem niets uit maakt.

De volgens het nieuwe bestemmingsplan toegelaten bouwmassa *op het binnenterrein* is <u>groter</u> dan volgens oude planologische regime. Voor de bepaling van 'directe planschade' gaan wij er primair vanuit dat de aanvrager niet op voorhand zeker kan zijn van de verkrijging van vrijstelling voor bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn zodat alles wat thans wordt toegelaten volgens het nieuwe bestemmingsplan al meer is dan oorspronkelijk planologisch mogelijk was.
Echter ook wanneer moet worden verondersteld dat aanvrager vrijstelling ex artikel 2.5.14 HBV zou hebben kunnen krijgen voor het bouwen op het binnenterrein concluderen wij dat het nieuwe bestemmingsplan in ieder geval hogere bouwmassa toelaat bij het bouwen van aanbouwen. Het nieuwe bestemmingsplan laat een bouwhoogte toe van 7 meter terwijl de oude planologie een bouwhoogte van maximaal 4,5 meter toelaat.

Volgens het nieuwe bestemmingsplan is het niet meer mogelijk om op de begane grond een woonfunctie te projecteren. Alleen kantoren met een loketfunctie worden toegelaten. Vestiging van cafés en restaurants is niet meer mogelijk. Anders dan het oude planologische regime wordt een breder scala aan bedrijfsdoeleinden, en praktijkruimten toegelaten.

Met het nieuwe bestemmingsplan is het zijpad opnieuw maar dit maal explicieter als pad bestemd. Het achterpad dat oorspronkelijk was toegelaten krachtens overgangsrecht is in het nieuwe bestemmingsplan positief bestemd.

Gelet op het voorgaande is nadeel als gevolg van wijziging van *bouw*mogelijkheden niet vast te stellen. Nadeel als gevolg van wijziging van *gebruiks*mogelijkheden is niet op voorhand uit te sluiten.

Het vervallen van een bestaande (bouw- of) *gebruiks*mogelijkheid kan in beginsel leiden tot planschadevergoeding, met uitzondering van die gevallen waarin de schade redelijkerwijs ten laste van de aanvrager behoort te blijven. Een uitzondering kan worden aangenomen in het geval een aanvrager moet worden geacht het risico van een nadelige bestemmingswijziging te hebben genomen. Dit hangt, behalve van tijdsverloop, in sterke mate af van het handelen of nalaten van de aanvrager. Hierbij zal moeten worden uitgegaan van hetgeen van een redelijk denkende en handelende grondeigenaar, die zich van de mogelijkheden en zijn belangen bewust is, had mogen worden verwacht onder de destijds geldende omstandigheden.

De vraag is dus of aanvrager, rekening houdende met:
- de aard van de onroerende zaak;
- de te verwachten planologische ontwikkeling;
- de tijdsduur die hem ter beschikking stond; en
- zijn naar de gemeente duidelijk kenbaar gemaakte bedoelingen en het eventueel ter zake gevoerde overleg,

zich in het licht van de toenmalige omstandigheden zodanig lijdelijk heeft opgesteld dat hij moet worden geacht het risico van een nadelige planwijziging op zich te hebben genomen.

Zoals blijkt uit bestendige jurisprudentie ter zake kan in het geval dat een aanvrager geen blijk heeft gegeven van het willen realiseren van bouw- of gebruiksmogelijkheden die in het oorspronkelijke planologische regime waren toegelaten worden tegengeworpen dat het risico van het niet benutten van die bouwmogelijkheid voor zijn rekening dienen te blijven (ABRS, 28 maart 2007, Bergen, 200606766/, 1; ABRS, 14 maart 2007, Roerdalen, 200604553/1; ABRS, 28 februari 2007, Zevenaar, 200606074/1).
Om risicoaanvaarding aan te mogen nemen is - overigens - niet vereist dat de plannen om de bestaande bebouwingsmogelijkheden van het perceel te laten vervallen zodanig concreet waren, dat aanvrager hiermee volledig rekening kon en moest houden.
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 een voor aanvrager negatieve zin zou veranderen (vgl. ABRS 28 januari 1999, Erven De Meyere / gemeente Hilversum, AB1999/236, BR1999/882; ABRS 1 februari 2000, Ferwerderadeel, AB2000/444).

Van risicoaanvaarding is in ieder geval *geen* sprake wanneer de aanvrager voldoende concrete pogingen heeft gedaan om de bestaande mogelijkheden te verwezenlijken. Concreet is bijvoorbeeld het indienen van een bouwplan (vgl. ABRS 28 januari 1999, Erven De Meyere / gemeente Hilversum, H01.97.1618).

Voorafgaand aan de vraag of onder het oude planologische regime concrete pogingen tot realisering van de bouw- c.q. gebruiksmogelijkheden zijn ondernomen, dient echter eerst de vraag te worden beantwoord of de planologische wijziging, hier in de vorm van het vervallen van de bebouwingsmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden voorzienbaar was. Hierbij is op te merken dat de ouderdom van het voorheen geldende bestemmingsplan en de omgevingsfactoren op zichzelf geen voorzienbaarheid kunnen opleveren (vgl. ABRS, 23 april 2008, Nijmegen, 200705658/1; ABRS 7 november 2007, Veere, zaaknr. 200702220/1)

In casu stellen wij vast dat aanvrager ook nadat bekend was dat het nieuwe bestemmingsplan de gebruiksmogelijkheden van zijn pand zou wijzigen geen initiatieven heeft ondernomen om alsnog ander gebruik, dat was toegelaten volgens het oorspronkelijke planologische regime doch zou vervallen in het nieuwe regime, te verwezenlijken. Wij doelen hier met name op het niet initiëren van wijziging van het gebruik van de begane grond van het hoofdgebouw.

Ten aanzien van de door aanvrager voorgenomen bouwplannen (appartementen c.q. parkeergarage) stellen wij vast dat het woningbouwplan niet als een bouwinitiatief kan worden gezien dat moet worden aangemerkt als een begin van uitvoering van de oorspronkelijke planologische mogelijkheden. Het bouwen van appartementen was niet in overeenstemming van het oorspronkelijke planologische regime met dien verstande dat voor het bouwplan geen vrijstellingen van de HBV zou kunnen worden verkregen voor bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn. Het bouwplan projecteert appartementen op een binnenterrein. De HBV voorziet niet in de mogelijkheid tot verlening van vrijstelling hiervoor. Het bouwplan impliceert voorts de medewerking van de

eigenaren van de woningen boven Zijlweg 9-11. Die medewerking, die noodzakelijk is om de uitvoerbaarheid van het bouwplan aan te tonen, ontbreekt althans is door aanvrager niet aangetoond.
Wat betreft het bouwplan met de garage zijn wij van oordeel dat na de vestiging van EDAH het gebruik van een garage niet meer mogelijk. Het gebruik van het pand als garage die was gevestigd omstreeks 1955 kon niet worden voorkomen op het moment dat uitsluitend de Verordening vigeerde. Met de Aanvullende voorschriften was het gebruik van het pand als garage nog steeds toegelaten echter het gebruik was onder het overgangsrecht van de Aanvullende voorschriften gebracht. Na de vestiging van EDAH was het gebruik van het pand als garage niet meer toegelaten omdat door de vestiging van EDAH de bestemming als aangewezen volgens de Verordening en de Aanvullende voorschriften zich had verwezenlijkt. Het bouwplan voor een garage in 2005 kan gelet op het voorgaande niet worden gezien als een begin aan uitvoering van de oorspronkelijke bouw- en gebruiksmogelijkheden volgens het oorspronkelijk planologische regime. Aanvrager die een appartementsrecht heeft voor het gebruik van winkelruimte zal bovendien toestemming nodig hebben van de overige leden van de VvE. Aanvrager heeft niet aangetoond dat die medewerking zou worden verleend. Ten slotte merken wij op dat de plannen voor de garage volgens opgave van de aanvrager dateren van mei 2005. Het bestemmingsplan "Garenkokerkwartier" is vastgesteld op 23 maart 2005. Aanvrager wist toen al dat het bouwen van een garage niet paste in het nieuwe beleid.

Wij concluderen dat zo er al nadeel is vast te stellen uit oogpunt van beperking van bouw- en gebruiksmogelijkheden dit nadeel niet kan leiden tot schade dat voor vergoeding in aanmerking kan komen op grond van artikel 49 WRO.

Nadeel uit oogpunt van intensivering van gebruik van gronden <u>aan de overzijde van de Zijlweg</u> (indirecte planschade)
In beginsel zou voor de aanvrager aan de overzijde van de Zijlweg een bouwmassa zichtbaar hebben kunnen zijn die, met toepassing van artikel 2.5.28 of 2.5.29 HBV, hoger kon zijn dan 15 meter. Een bouwhoogte van 25 meter en meer was ook goed mogelijk althans niet verboden. De gronden aan de overzijde van de Zijlweg hadden immers ondermeer een kantoorbestemming. En de gronden ter plaatse van het Patronaat kon ook een andere functie krijgen. Het was daarom mogelijk om met toepassing van vrijstellingen

volgens de HBV te bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn en met een bouwhoogte groter dan 15 meter.
Voor de gronden aan de overzijde van de Zijlweg is eveneens het bestemmingsplan "Garenkokerkwartier" gaan gelden. De gronden ter plaatse van het gemeentelijk Serviceloket c.a. hebben een bestemming "Kantoor" gekregen. Het Patronaat heeft een bestemming "Maatschappelijke doeleinden" gekregen. De gronden ten zuiden van Het Patronaat hebben bestemmingen "Woondoeleinden" en "Gemengde doeleinden (Gd)" gekregen. Gronden ten zuiden van Het Patronaat hebben een bestemming "Verkeersdoeleinden" gekregen.
Aanvrager heeft aan de overzijde van de Zijlweg zicht op bouwmassa oplopend tot 25 meter. Op de gronden ter plaatse van Het Patronaat en verder naar het zuiden kan worden gebouwd tot bouwhoogten oplopend tot 22 à 23 meter.

Wij stellen vast dat zowel wat betreft toegelaten bouwhoogte als wat betreft gebruik het nieuwe bestemmingsplan niet meer mogelijk maakt dan het oude planologische regime al mogelijk maakte. De facto draagt het nieuwe bestemmingsplan bij aan een meer gereguleerde ruimtelijke situatie zodat eerder voordeel dan nadeel is vast te stellen als gevolg van de planologische mutatie.

Voor zover aanvrager stelt dat als gevolg van een intensiever gebruik van de gronden aan de overzijde van de Zijlweg, het gebruik van de Zijlweg ook intensiever is geworden - waardoor het de facto moeilijk zou zijn voor klanten om zijn pand te bereiken - zijn wij van oordeel dat de aanvrager het gestelde intensiever gebruik van de Zijlweg niet aannemelijk heeft gemaakt.
Voor zover een intensivering van het gebruik van de Zijlweg al kwantiteit aannemelijk is te maken is een eventuele constatering van een toegenomen verkeersintensiteit en eventuele toename van parkeerdruk van feitelijke aard. Aan de bestemming en het wegprofiel van de Zijlweg is planologisch niets veranderd. Besluiten tot het nemen van verkeersmaatregelen en/of reconstructie van het profiel van de Zijlweg waardoor de parkeerdruk zou zijn toegenomen zijn door aanvrager niet aangewezen. Voor zover die besluiten verkeersbesluiten of besluiten tot feitelijk handelen betreffen kunnen deze besluiten geen grondslag bieden voor vergoeding van planschade omdat dergelijke besluiten in artikel 49 WRO niet worden genoemd als besluiten die grondslag kunnen zijn voor vergoeding van planschade. Bovendien was het planologisch niet uit te sluiten dat

het gebruik van de betreffende gronden aan de overzijde van de Zijlweg volgens het oude planologische regime nog intensiever kon zijn geweest dan thans volgens het nieuwe bestemmingplan Garenkokerkwartier. Ook onder het oude planologische regime konden verkeersbesluiten en besluiten tot feitelijk handelen worden genomen met vergelijkbare en zelfs ernstiger effecten voor de parkeersituatie als door aanvrager thans gesteld.

Wij concluderen dat het bestemmingsplan "Garenkokerkwartier" geen nadeel heeft doen ontstaan door wijziging van bouw- en gebruiksmogelijkheden aan de overzijde van de Zijlweg en ook geen nadeel heeft veroorzaakt door wijziging van de verkeersituatie op de Zijlweg dat zou leiden tot schade dat voor vergoeding in aanmerking kan komen op grond van artikel 49 WRO.

Ad.2.:Het bestemmingsplan Doelen Raaks e.o. vergeleken met het stadsvernieuwingsplan Oude Stad in samenhang met het uitwerkingsplan Raaks

Nadeel door intensivering van gebruik door (her)ontwikkeling van de gronden in de omgeving Leidsevaart / Raaksproject

Voor zover aanvrager stelt dat als gevolg van een intensiever gebruik van de gronden in de omgeving Leidsevaart / Raaksproject, het gebruik van de Zijlweg ook intensiever is geworden - waardoor het de facto moeilijk zou zijn voor klanten om zijn pand te bereiken - zijn wij van oordeel dat de aanvrager het gestelde intensiever gebruik van de Zijlweg in samenhang met het Raaksproject niet aannemelijk heeft gemaakt.

Wij achten een toename van verkeersintensiteit en parkeerdruk c.q. slechtere bereikbaarheid van het pand van aanvrager door het Raakproject niet zonder meer aannemelijk. Het Raaksproject voorziet in ruime parkeergelegenheid. Potentiële klanten kunnen hun auto in het Raaksproject parkeren en te voet naar het pand van aanvrager gaan. Omdat aan de overzijde van de Zijlweg ook het Serviceloket c.a. van de gemeente is gevestigd is het niet onwaarschijnlijk dat ook bezoekers van het Serviceloket hun auto in het Raaksproject parkeren. Ook die bezoekers zien lopend tussen het Raaksproject en het Serviceloket het pand van aanvrager.

Voor zover aanvrager stelt schade te lijden als gevolg van toename van concurrentie merken wij primair op dat inkomensschade uit nog niet aangevangen bedrijfsvoering / exploitatie niet voor vergoeding in aanmerking kan komen op grond van artikel 49 WRO

(vgl. ABRS 16 maart 2005, VROM, zaaknr. 200400527/1: ABRS 15 februari 2006, Wageningen, zaaknummer 200504305/1). Vermeende schade als gevolg van omzetverlies van bijvoorbeeld een nog aan te vangen gebruik van het pand van aanvrager anders dan gebruik voor detailhandel dient al om deze reden te worden afgewezen.

Voor zover aanvrager stelt schade te lijden als gevolg van toename van concurrentie van detailhandel (in casu een toename van beschikbare brutovloeroppervlak aan winkels) merken wij op dat bij beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming van planschade naar aanleiding van het toelaten van (concurrerende) detailhandel nabij de detailhandelsvestiging van een aanvrager dient te worden overwogen dat in een bestemmingsplan geen branchebepalingen kunnen worden opgenomen. Niet kan worden geregeld dat in een bepaald pand bijvoorbeeld een bakker of een slager mag worden gevestigd (vgl. LJN-BG8294, ABRS, 24 december 2008, Ameland, 200802629/1; LJN-BB1304, ABRS, 8 augustus 2007, Obdam, 200700731/1). Een bestemmingsplan kan niet worden gezien als een instrument tot regulering van concurrentieverhoudingen en kan geen grondslag bieden voor vergoeding van planschade ex artikel 49 WRO uit oogpunt van vermeende ontwrichting van concurrentieverhoudingen.

Wat hier van zij.

Zo er al planologisch nadeel is vast te stellen uit oogpunt van intensivering van het gebruik van de gronden ter plaatse van het Raaksproject stellen wij vast dat de ontwikkeling van het Raaksproject al sinds 1997 kenbaar was. Voor aanvrager was ten tijde van de aankoop van zijn pand in 1999 de herontwikkeling van het Raaksproject voorzienbaar. Alleen al om deze reden kan planschade, zo dat al kan worden vastgesteld op grond van het stadsvernieuwingsplan "Oude Stad" in samenhang met het uitwerkingsplan Raaks, niet voor vergoeding in aanmerking komen.

6.3 Uitkomst planologische vergelijkingen

De planologische maatregelen hebben voor aanvrager **niet** geleid tot een nadeliger positie waaruit op de voet van artikel 49 WRO voor vergoeding vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid.

7 CONCLUSIE

Op grond van het vorenstaande adviseren wij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem de namens Intercontinental Estate BV ingediende aanvraag om vergoeding van planschade af te wijzen.

Stichting Adviesbureau
Onroerende Zaken,

mr. drs. C.M.L. van der Lee,
Adjunct-directeur.

Bijlage: 1

Opdracht 28.09350 Haarlem

Bijlage 1
Aanvraag d.d. 14 mei 2008, aanvraagformulier d.d. 19 juni 2008, nadere substantiering d.d. 13 oktober 2008

Warendorf

Beste auteur, denkt u aan het afschrift van het antwoord!

s.v.p. sturen aan de Griffie

Koningslaan 42
1075 AE Amsterdam
Postbus 75914
1070 AX Amsterdam
T +31 (0)20 - 798 82 00
F +31 (0)20 - 798 82 01
info@warendorf.nl
www.warendorf.nl

mr. Chr.P. van Eeghen
T: +31(0)20 - 798 82 00
F: +31(0)20 - 798 82 90
vaneeghen@warendorf.nl

Aan de Gemeenteraad/het College van B&W
van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

GEMEENTE HAARLEM
Zaak nr.: 2008/060936 | Doc. nr.:
Afd.: SC2/rp | Kopie: SC2/rp / wethouder
Reg. datum: 15 MEI 2008
Afdoen. datum: 26/06/2008 | Ontv. bev: ja
Behandelaar: rp | Paraaf afgedaan

Datum 14 mei 2008
Onze ref 10.036 /08/1203-ik-3
Uw ref
Inzake planschade Intercontinental Estate B.V.

Geachte Dames en Heren,

Cliënte Intercontinental Estate B.V. is eigenaar van het complex aan de Zijlweg 9-11 te Haarlem. Voor de kadastrale gegevens verwijs ik naar het bijgaande uittreksel uit het kadaster.

Naar aanleiding van berichten dat de wetgever de mogelijkheid van het indienen van planschadeclaims wil onderwerpen aan een verjaringstermijn van 5 jaar, doet cliënte onderzoek of er schade is van schadelijke planwijzigingen.

Het gaat daarbij om schade door een eventuele wijziging van de bestemming van het complex van cliënte, een eventuele wijziging van de omliggende terreinen, een eventuele wijziging van de toevoerwegen naar het complex van cliënte, een en ander voorzover de cliënte daarvan schade heeft geleden c.q. voorzover de waarde van cliëntes complex daardoor is geschaad c.q. de eventuele bouw- en gebruiksmogelijkheden van cliënte zijn beperkt c.q. het complex van cliënte niet positief is bestemd.

Cliënte is niet steeds op de hoogte gesteld van bestemmingsplanwijzigingen.

In dit verband verzoek ik u mij op redelijke termijn, in ieder geval tijdig voor de verwachte invoerdatum van de nieuwe wet 1 juni 2008, informatie met betrekking tot de bestemmingsplannen toe te zenden:

Warendorf is een maatschap van rechtspersonen met beperkte aansprakelijkheid en is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Op deze werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van Warendorf waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden, die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Amsterdam, kunnen worden geraadpleegd op www.warendorf.nl en worden op verzoek toegezonden.

Warendorf

Gaarne ontvang ik een kopie van het betreffende gedeelte van de plankaart met een kopie van de legenda en een kopie van de toepasselijke planvoorschriften van de bestemmingsplannen die van kracht zijn geworden na de datum van verwerving door cliënten.

Voorzover nodig – ter stuiting van een eventuele verjaringstermijn voorzover deze eerder zou worden ingevoerd dan 1 juni 2008 – dient u deze aanvrage al als het formele verzoek tot vergoeding van planschade te beschouwen. In dit verband bied ik aan om u de nadere standpunten te verschaffen, zodra ik de van u gevraagde informatie heb ontvangen. Ook bied ik aan de schade zonodig nader te substantiëren c.q. te bewijzen.

Met vriendelijke groet,

Chr.P. van Eeghen

GEMEENTE HAARLEM
Zaak nr.: 08/110466 | Doc. nr.:
Afd.: ~~ST2/RP~~ | Kopie:
~~WB/OV~~ ST2/RP
Reg. datum: 20 JUN 2008
Afdoen. datum: 4/8/08 | Ontv. bew. nee
Behandelaar: Vlinger | Paraaf afgedaan

AANVRAAG FORMULIER VERZOEK VERGOEDING PLANSCHADE

De Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) geeft in artikel 49 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op vergoeding van schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan of bijvoorbeeld een besluit omtrent vrijstelling als bedoeld in de artikelen 17 en 19 WRO.
Een aanvraag om vergoeding van planschade moet worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders met gebruikmaking van het onderhavige formulier.
Bij voorbaat wijst het college de aanvrager erop dat voor het behandelen van de aanvraag een drempelbedrag van € 300 verschuldigd is. De gang van zaken is als volgt. De aanvrager dient het aanvraagformulier bij het college in, waarna hij of zij een bevestiging van ontvangst krijgt met de mededeling dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag van verzending van deze ontvangstbevestiging op de rekening van de gemeente dan wel op een aangegeven plaats moet zijn gestort.

Aanvrager

Naam en voorletters: ... Intercontinental Estate B.V.
Adres: ... Nieuwe gracht 45
Postcode en woonplaats: ... 2011 ND Haarlem
Telefoon: ... 023 - 5641554

In zijn hoedanigheid van eigenaar/~~huurder/pachter~~ *(doorhalen wat niet van toepassing is)* van:
... Zylweg 9-11, Haarlem

Eventuele mede-eigenaar

Naam en voorletters: ... n.v.t.
Adres: ...
Postcode en woonplaats: ...
Telefoon: ...

Eventuele gemachtigde:

Naam en voorletters: ... Mr. C.P. van Seghen
Adres: ... Koningslaan 42
Postcode en woonplaats: ... 1075 AE Amsterdam
Telefoon: ... 020 - 750 NU 200

Maatregel die volgens aanvrager oorzaak is van schade

- artikel 49, eerste lid, onder a WRO: bepalingen van een bestemmingsplan
- artikel 49, eerste lid, onder b WRO: besluit omtrent vrijstelling als bedoeld in de artikelen 17 of 19 WRO
- artikel 49, eerste lid, onder c WRO: besluit tot het verlenen van vrijstelling ingevolge artikel 40, of van een vergunning of andere beschikking ingevolge artikel 41 WRO
- artikel 49, eerste lid, onder d WRO: aanhouding van het besluit omtrent het verlenen van een bouw- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid Woningwet dan wel ingevolge artikel 46, tweede lid WRO

(O: aankruisen wat van toepassing is)

Op welk gebied heeft deze maatregel betrekking?
Zylweg Haarlem en omgeving

Wat is de aard van de schade? Bestaat de schade volgens u uit waardevermindering van uw eigendom of uit inkomensderving?
beiden.

Bij gestelde waardevermindering van eigendom: omschrijving van de onroerende zaak waarvan u zakelijk gerechtigde bent
zie bijlage
bovengelegen appartementen zijn niet ons eigendom

Bij gestelde waardevermindering van eigendom: datum waarop u de eigendom van een onroerende zaak of een ander zakelijk recht daarop heeft verworven, graag ook kopie eigendomsbewijs of eventueel contract economische overdracht meesturen
zie bijlage

Bij gestelde inkomensderving: gelieve nadere informatie te geven
pand is praktisch onverhuurbaar,
de huur was voorheen € 65.000,- p.j.

Ruimte voor aanvullingen en toelichting
zie bijlage

Naam etc.

Plaats: Haarlem
Datum: 19 juni 2008

Handtekening van de aanvrager: mw. J.F. de Blois

Handtekening van eventuele mede-eigenaar: n.v.t.

Handtekening van eventuele gemachtigde: mr. C.P. van Eeghen

Gelieve het ingevulde formulier met bijbehorende bescheiden op te sturen naar:

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

(5)

Warendorf

GEMEENTE HAARLEM
Zaak nr.: 2008/181745 | Doc. nr
Afd. Stz/rp | Kopie: weth. Secr/Stz/rp
Reg. datum: 23 OKT 2008
Afdoen. datum: 04/12/2008 | Ontv. bew: ja
Behandelaar: RP Uringer | Paraaf afgedaan

Koningslaan 42
1075 AE Amsterdam
Postbus 75914
1070 AX Amsterdam
T +31 (0)20 - 798 82 00
F +31 (0)20 - 798 82 01
info@warendorf.nl
www.warendorf.nl

mr. Chr.P. van Eeghen
T: +31(0)20 - 798 82 00
F: +31(0)20 - 798 82 90
vaneeghen@warendorf.nl

Aan de Gemeenteraad/het College van B&W
van de gemeente Haarlem
Postbus 511
2003 PB Haarlem

KOPIE

Datum	13 oktober 2008
Onze ref	10.036 /08/1363-ik
Uw ref	ST/RP/2008/110466 (Retro)
Inzake	nadere substantiering planschadeverzoek Intercontinental Estate B.V. inzake Zijlweg 9-11

Geacht College,

Hierbij geef ik nog enkele voorbeelden van schadefactoren.

De schade is ontstaan:

1. Door een wijziging in de bestemming c.q. niet voldoende ruime bestemming van het object;
2. Door een wijziging van de bestemming.

In het bijzonder gaat het ad 1 over het deels wegbestemmen van de achterbebouwing op het terrein. Deze heeft een hoogte van 4,5 meter en is teruggebracht tot 3 meter.

Ad 2 gaat om een intensieve bebouwing aan en rond Leidsevaart ondermeer de gemeentelijke instellingen en het zaaks project.

Ad 3 gaat om de versmalling en beperking van de doorrij en parkeermogelijkheden van de Zijlweg.

Met vriendelijke groet,

Chr.P. van Eeghen p/o

Beste auteur, denkt u aan het afschrift van het antwoord!

s.v.p. sturen aan de Griffie

Warendorf is een maatschap van rechtspersonen met beperkte aansprakelijkheid en is de enige opdrachtnemer. Op deze werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn van toepassing de Algemene Voorwaarden van Warendorf waarin een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen. Deze voorwaarden, die zijn gedeponeerd ter griffie van de rechtbank te Amsterdam, kunnen worden geraadpleegd op www.warendorf.nl en worden op verzoek toegezonden.