

# Oplegvel Collegebesluit

Portefeuille E. Cassee
Auteur J.R. Hartmans
Telefoon 5113769 E-mail : j.hartmans@haarlem.nl
VVH/OV Reg.nr. 2013-6566
Bijlagen: rapport SAOZ
B & W-vergadering van 29 januari 2013

## Onderwerp

Planschade Wethouder Roodenburgstraat 39

## DOEL: Besluiten

Het college dient te besluiten op basis van het wettelijk bepaalde zoals is vastgelegd in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Verzoeken om planschade vallen onder de competentie van het college van burgemeester en wethouders.

---

## B&W

1. Het college besluit, conform het advies van SAOZ, het verzoek van H. Jongboom en mw. Y. Zuidam tot vergoeding van planschade af te wijzen.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties
3. Betrokkene ontvangt zo spoedig mogelijk na besluitvorming schriftelijk informatie over dit besluit.

# Collegebesluit

**Onderwerp:** planschade Wethouder Roodenburgstraat 39

**Reg. Nummer:** VVH/OV 2013-6566

## **1. Inleiding**

Verzoeken om planschade vallen onder de competentie van het college van burgemeester en wethouders.

H. Jongboom en mw. Y. Zuidam zijn van mening dat door een besluit van B&W de waarde van het onroerende goed aan Wethouder Roodenburgstraat 39 is gedaald en hebben op 7 maart 2012 een verzoek om planschade ingediend.

Conform de planschadeverordening van de gemeente Haarlem is over dit verzoek advies gevraagd bij de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ); deze stichting heeft op 17 december 2012 advies ( zie bijlage) uitgebracht.

## **2. Besluitpunten college**

1. Het college besluit, conform het advies van SAOZ, het verzoek van H. Jongboom en mw. Y. Zuidam tot vergoeding van planschade af te wijzen.
2. Het besluit heeft geen financiële consequenties.
3. Betrokkenen ontvangen zo spoedig mogelijk na besluitvorming schriftelijk informatie over dit besluit.

## **3. Beoogd resultaat**

Het voldoen aan de verplichtingen die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de planschadeverordening van de gemeente Haarlem stellen ten aanzien van planschadeverzoeken.

## **4. Argumenten**

Het gemotiveerde advies van de SAOZ is op deugdelijke wijze tot stand gekomen en kan om die reden worden overgenomen.

De SAOZ adviseert het planschadeverzoek af te wijzen omdat het verzoek niet binnen de daartoe wettelijk bepaalde termijn is ingediend.

## **5. Kanttekeningen**

Geen

## **6. Uitvoering**

Betrokkene ontvangt zo spoedig mogelijk na besluitvorming schriftelijk bericht over dit besluit.

## **7. Bijlagen**

Het SAOZ advies is als bijlage toegevoegd.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

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

<b>GEMEENTE HAARLEM</b>	
Zaak nr. 12/492846	Doc. nr.
Afd.: VVH/OV	Kopie:
Reg. datum: 20 DEC 2012	
Afdoen. datum:	Ontv. bew.
Behandelaar:	Paraaf afgedaan

Rotterdam, 17 december 2012  
Opdracht: 3235270  
Adviseur: de heer mr. ir. P.F. Schreiber  
Telefoon: 010-4693862  
E-mail: p.schreiber@saoz.nl  
Onderwerp: definitieve adviezen Wethouder Roodenburgstraat 17 en 39 te Haarlem

Geacht college,

Ter voldoening aan uw verzoek, gedaan bij uw brief van 10 juni 2012, met kenmerk VVH/OV/2012/160-320, in behandeling bij de heer J.R. Hartmans, zenden wij u de door ons samengestelde definitieve adviezen betreffende de aanvragen tot tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening inzake bovengenoemde kwesties.

Wij hebben aanvragers en belanghebbenden in kennis gesteld van de verzending van de adviezen.

Hoogachtend,

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



Bijlagen: 2 adviezen in viervoud



## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING .....	3
1.1	Opdracht .....	3
1.2	Betrokken object.....	3
1.3	Procedure.....	3
1.4	De aanvraag en de daarop gegeven toelichtingen.....	3
1.5	Gebruikte informatie .....	4
1.6	Toepasselijke procedureverordening.....	5
1.7	Conceptadvies.....	5
2	PLANOLOGIE .....	6
2.1	Uitbreidingsplan “Holland Nautic” na wijziging in samenhang met de “Aanvullende voorschriften stedenbouwkundige maatregelen Woningwet 1901” (Pionier (laagbouw) .....	6
2.2	Bestemmingsplan “Transvaalbuurt” (Pionier (hoogbouw)) .....	14
2.3	Besluiten ex artikel 19 WRO woongebouw Spaarndamseweg 82 Haarlem; Pionier (laagbouw) .....	16
2.4	Besluiten ex artikel 19 WRO woongebouw Spaarndamseweg 118 e.v. Haarlem Pionier (hoogbouw) .....	19
3	OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO .....	23
4	OVERWEGINGEN VOORZIENBAARHEID .....	25
4.1	Algemeen.....	25
4.2	Beoordeling voorzienbaarheid .....	25
5	BEOORDELING .....	26
6	CONCLUSIE .....	27

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Opdracht**

Bij brief van 10 juni 2012 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 tot tegemoetkoming in de planschade van de heer H. Jongboom en mevrouw Y. Zuidam.

### **1.2 Betrokken object**

De aanvraag heeft betrekking op het object, plaatselijk bekend Wethouder Roodenburgstraat 39, 2021 CC Haarlem.

### **1.3 Procedure**

Ter uitvoering van het bepaalde in de gemeentelijke planschadeprocedureverordening 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 behandelingen hebben plaatsgevonden op 29 augustus 2012.

Van de zijde van de gemeente is een toelichting gegeven door de heer J.R. Hartmans.

De heer H. Jongboom en mevrouw Y. Zuidam, nader te noemen: "aanvragers", hebben de aanvraag nader toegelicht.

Aansluitend aan de mondelinge behandeling zijn de onroerende zaak en de omgeving daarvan opgenomen.

Bij de taxatie van het object hebben wij betrokken de mevrouw C.M. van der Reijden. Wij merken op dat deze taxateur haar werkzaamheden geheel onder onze verantwoordelijkheid verricht en dat deze, anders dan een beschrijving van de onroerende zaak welke in dit advies is opgenomen, geen afzonderlijk taxatierapport opstelt.

Tevens zijn Preferent Projectontwikkeling (thans Pre Wonen) en Ymere Ontwikkeling BV, die volgens opgave van de gemeente zijn te beschouwen als belanghebbenden in de zin van artikel 6.4a Wro, in de gelegenheid gesteld, een toelichting te geven.

### **1.4 De aanvraag en de daarop gegeven toelichtingen**

Bij de gemeente Haarlem is op 7 maart 2012 een aanvraag tot tegemoetkoming in de planschade ingekomen, welke partijen genoegzaam bekend is.

Samengevat wordt in de aanvraag gesteld, dat schade in de vorm van waardevermindering is geleden in verband met de bouw van het project De Pionier aan de Spaarndamseweg.

Nadeel zou zijn ontstaan door toename van bouwmassa en intensivering van het gebruik in de omgeving. Er zou onder meer sprake zijn van: een beperking van uitzicht, een beperking van zon- en daglichttoetreding, een extreme mate van inkijk en daardoor aantasting van de privacy, te verwachten hinder van woongeluid en geluid van parkerende auto's, lichthinder van parkerende auto's, stankoverlast van uitlaatgassen en windhinder.

Van de zijde van de gemeente is informatie over de relevante oude en nieuwe planologie verstrekt.

Van de zijde van Preferent Projectontwikkeling is medegedeeld dat het bouwplan voor de laagbouw van het project Pionier zoals ingediend in 2008 een voortzetting is van het bouwplan uit 2004. Naar aanleiding van reacties van omwonenden is het bouwplan enigszins aangepast om tegemoet te komen aan wensen van die omwonenden.

Preferent Projectontwikkeling heeft bij monde van de heer T. van Honk verklaard dat het bouwplan uit 2008 geen verslechtering is ten opzichte van het bouwplan uit 2004.

Van de zijde van Ymere Ontwikkeling BV is medegedeeld dat het project Pionier (hoogbouw) zou zijn verkocht aan Preferent Projectontwikkeling.

Aangezien met het voorgaande de essentie wordt weergegeven van hetgeen door partijen naar voren is gebracht, merken wij het voorgaande aan als het verslag van de mondelinge behandeling zoals dat is voorgeschreven in de procedureverordening.

### **1.5 Gebruikte informatie**

Ten behoeve van het opstellen van dit advies hebben wij de navolgende stukken gebruikt:

- de aanvraag / het aanvraagformulier;
- stukken met betrekking tot de oude en nieuwe planologie;
- kadastrale informatie (bron: kadaster online);
- overige relevante stukken.

### **1.6 Toepasselijke procedureverordening**

Ingevolge de in de gemeente toepasselijke “Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade” dient de adviseur een conceptadvies te zenden aan de aanvrager, de gemeente en een eventuele belanghebbende ex artikel 6.4a Wro. Genoemde partijen kunnen binnen een termijn van 4 weken schriftelijk reageren op het conceptadvies.

De verordening schrijft vervolgens voor, dat het definitieve advies – waarin de zienswijzen van partijen en de reactie van de adviseur daarop zijn verwerkt – alleen aan het college van burgemeester en wethouders wordt uitgebracht. Van de zijde van de adviseur wordt derhalve het definitieve advies niet naar de aanvragers en de eventuele belanghebbende ex artikel 6.4a Wro gezonden.

### **1.7 Conceptadvies**

Op 23 oktober 2012 is een conceptadvies naar partijen gezonden. Gedurende 4 weken zijn partijen in de gelegenheid gesteld, een schriftelijke zienswijze te geven.

Partijen hebben geen opmerkingen kenbaar gemaakt naar aanleiding van het conceptadvies.



## 2 PLANOLOGIE

### 2.1 Uitbreidingsplan “Holland Nautic” na wijziging in samenhang met de “Aanvullende voorschriften stedenbouwkundige maatregelen Woningwet 1901” (Pionier (laagbouw))

Voor de gronden ter plaatse van en in de omgeving van het perceel van aanvragers vigeert het Uitbreidingsplan “Holland Nautic” (verder te noemen “het UP”), zoals gewijzigd met de Wijziging bebouwingsvoorschriften uitbreidingsplan “Holland Nautic” (verder te noemen “het UP Wijziging”) en aangevuld met de “Aanvullende voorschriften stedenbouwkundige maatregelen Woningwet 1901” (verder te noemen “de Aanvullende voorschriften”).

“Het UP” is vastgesteld op 23 september 1958. Gedeputeerde Staten hebben bij brief van 15 april 1959 de raad uitgenodigd de bebouwingsvoorschriften behorend bij het UP aan te passen naar aanleiding van destijds recente jurisprudentie. In essentie werd erkend dat in uitbreidingsplannen geen voorschriften konden worden gegeven ter zake gebruik, inrichting en esthetische aspecten en werd erkend dat in bebouwingsvoorschriften geen uitvoeringsplicht of regels ter zake de keuze van speeltoestellen konden worden opgenomen. De raad heeft gevolg gegeven aan de uitnodiging van Gedeputeerde Staten en heeft op 19 mei 1959 besloten tot het vaststellen van “het UP Wijziging” waarbij diverse bebouwingsvoorschriften waaronder ook het bebouwingsvoorschriften voor de gronden aangewezen voor “werk- en bergplaatsen c.a. met daarbij behorend erf ten behoeve van industriële bedrijven” grotendeels vervallen werd verklaard.

“Het UP wijziging” is vervolgens door Gedeputeerde Staten goedgekeurd, waarna het UP de facto gewijzigd onherroepelijk werd.

Omdat het voor de gemeente een onmogelijke opgave bleek om alle stedenbouwkundige maatregelen die tot stand waren gekomen onder de Woningwet 1901 tijdig in overeenstemming te brengen met de in middels in werking getreden, destijds nieuwe, Wet op de Ruimtelijke Ordening 1965 heeft de raad na ommekomst van de overgangstermijn als bepaald in artikel 10 van de Overgangswet ruimtelijke ordening en volkshuisvesting (verder te noemen Overgangswet WRO), die eindigde op 1 augustus 1970, op 31 januari 1973 “de Aanvullende voorschriften” vastgesteld welk besluit werd goedgekeurd op 2 april 1974.

Per 1 augustus 1970 was ingevolge artikel 23 van de Overgangswet WRO artikel 20 van de Wederopbouwwet komen te vervallen. Laatstgenoemd artikel maakte het mogelijk om af te wijken van vigerende bestemmingsplannen wanneer gewijzigde inzichten of omstandigheden dat noodzakelijk maakte.

Dit oude instrument van flexibel ruimtelijk beleid kon vervallen omdat in de WRO 1965 andere instrumenten daarvoor in de plaats kwamen (onder meer artikel 11 en 15 WRO). De nieuwe WRO maakte het ook mogelijk om gebruik van gronden en opstallen te reguleren een bevoegdheid die bij handhaving in het geval van ongewenst gebruikt onder het regime van de Woningwet 1901 werd gemist.

Om alle stedenbouwkundige maatregelen die tot stand waren gekomen onder de Woningwet 1901 tijdig in overeenstemming te brengen met de nieuwe wetgeving bleek een onmogelijk taak. De raad heeft daarom besloten om met “de Aanvullende voorschriften” in ieder geval de vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden en mogelijkheid om gebruik te regelen vast te stellen. Deze bevoegdheden konden dan voor de stedenbouwkundige maatregelen die tot stand waren gekomen onder de Woningwet 1901 gaan gelden zonder dat het nodig was om van al deze stedenbouwkundige maatregelen direct bestemmingsplannen te maken in de zin van de WRO.

Hierna beschrijven wij de maximale planologische invullen van de gronden ter plaatse van het perceel van aanvragers en de relevante gronden in de directe omgeving waarbij wij artikelliden van oorspronkelijk vigerende planologie aanhalen. Waar wij verwijzen naar de bebouwingsvoorschriften van het UP vermelden wij het artikel(lid)nummer na wijziging of aanvulling. Voor een beter historisch begrip hebben wij tussen () het artikellidnummer vermeld vóór wijziging of aanvulling.

#### *Perceel aanvragers*

De gronden ter plaatse van het perceel van aanvragers zijn volgens “het UP” aangewezen voor “Eengezinswoningen in gesloten bebouwing klasse A” met bijbehorend “Tuin of erf”.

Volgens onder meer artikel 2 (3) van de gewijzigde bebouwingsvoorschriften van “het UP” zijn de gronden aangewezen voor “Eengezinswoningen in gesloten bebouwing klasse A” bestemd voor: het oprichten van gebouwen uitsluitend bestemd voor bewoning door één gezin. Ten aanzien van het bouwen is in artikel 3 (4) onder meer bepaald dat mag worden gebouwd met een minimale perceelbreedte van 6 meter en een goothoogte gemeten boven de begane grondvloer van circa 5 meter.





### Ten aanzien van toegelaten gebruik

In casu is van belang dat het Uitbreidingsplan "Holland Nautica" zijn gebaseerd op de Woningwet.

Ingevolge artikel 10 lid 1 van de Overgangswet RO dienden planologische maatregelen, gegrond op de Woningwet van 1901 (WW) en de Wederopbouwwet per 1 augustus 1965, voor zover deze niet reeds in overeenstemming zijn gebracht met de WRO, te worden beschouwd als bestemmingsplannen in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) waarop artikel 49 WRO in beginsel van toepassing is.

Belangrijk is vast te stellen dat in dergelijke planologische maatregelen geen *gebruiksvoorschriften* ten aanzien van bebouwing konden worden opgenomen. De Woningwet was immers een wet die het *bouwen* regelde.

Artikel 39 van de Woningwet bepaalde dat de raad bebouwingsvoorschriften kon vaststellen, waarin de bestemming, in het plan van uitbreiding in onderdelen bepaald, nader wordt omschreven.

Historisch gezien was een Uitbreidingsplan niet bedoeld voor de bebouwde kom. Voor de bebouwde kom werden zgn. "Komplannen" vastgesteld zoals bedoeld in artikel 43 Woningwet.

Artikel 43 van de Woningwet bepaalde dat de raad voor gronden gelegen in de bebouwde kom voorschriften kon vaststellen met betrekking tot zowel de aard van de bebouwing als het *gebruik* van de gronden. In een Komplan kon dus uitsluitend het gebruik van gronden worden geregeld. Gebruik van gebouwen kon niet worden geregeld (vgl. ABRS 30 augustus 2006, GS Utrecht, 200505339/1 waarin is bevestigd AROB 31 juli 1984, AB1985,598).

Met de invoering van de WABO is dat niet anders. Artikel 2.1 WABO bepaald dat behoudens omgevingsvergunning het onder meer verboden is gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Een Uitbreidingsplan dat ingevolge de Overgangswet Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting (Wet van 1 augustus 1964 iwtr 1 augustus 1965) moet worden gezien als een bestemmingsplan behield volgens artikel 10 van die Overgangswet het rechtsgevolg dat het had volgens de Woningwet 1901.

Omdat in Uitbreidingsplannen gebruik van gebouwen niet kan worden geregeld is het ook niet nodig een WABO vergunning te vragen voor het gebruiken van gebouwen binnen het plangebied van een Uitbreidingsplan.

Zonder nadere regelingen kon in een uitbreidingsplan e.d. alleen het bouwen en dus niet het gebruik worden vastgelegd. Een gebruik in strijd met de op de plankaart aangegeven bestemming is op zichzelf niet verboden (vgl. ABRS 26 oktober 1979, BR 1980/454; ABRS 19 maart 1981, Gst.6667; ABRS 16 april 1981, AB 1981/496; ABRS 22 april 1983, AB 1983/438).

Gemeenten hadden in beginsel drie mogelijkheden om (aanvullend) toch het gebruik van gebouwen te regelen:

- het vaststellen van een algemeen gebruiksverbod in de bouwverordening zoals 352 (Model) Bouwverordening (MBV) jo artikel 168 Gemeentewet-oud;
- het vaststellen van gebruiksvoorschriften in een aparte gebruiksverordening op grond van art. 168 Gemeentewet-oud (Gem.W-oud);
- het vaststellen van aanvullende gebruiksvoorschriften in de vorm van een partiële herziening van het Uitbreidingsplan door bijvoorbeeld een zogenaamd Koepelbesluit op grond van artikel 10 WRO.

In Haarlem is gekozen voor de laatst genoemde optie.

De raad van de gemeente Haarlem heeft 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 toe gekeerde 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 het gebruik als omschreven in "het UP" en in "het UP Wijziging" bindende werking kreeg.

Gronden aangewezen voor "Eengezinswoningen in gesloten bebouwing klasse A" met bijbehorend "Tuin of erf" mochten uitsluitend worden gebruikt voor eengezinswoningen en tuin of erf.

Voor de gronden aangewezen voor "Werk - en bergplaatsen c.a. met daarbij behorend erf ten behoeve van industriële bedrijven" ontbrak op het moment van inwerkingtreden van "de Aanvullende voorschriften" bepalingen waarin was beschreven waar de toegelaten gebouwen voor mochten worden gebruikt, immer het oorspronkelijke artikel 7 lid 1 van de bebouwingsvoorschriften was vervallen verklaard.

De aanwijzing van de bestemming "Werk - en bergplaatsen c.a. met daarbij behorend erf ten behoeve van industriële bedrijven" op de plankaart was echter in stand gebleven.

Gelet op LJN: BQ8796, ABRS 22-06-2011, Oss, 201006918/1/H2, waarin is bepaald dat voor een bestemming waarvan de doeleindenomschrijving en bouwvoorschriften ontbreken, voor de reikwijdte van die bestemming aansluiting te worden gezocht bij hetgeen naar algemeen gangbare opvattingen daaronder wordt begrepen, gaan wij er vanuit dat ter plaatse van de aanwijzing "Werk - en bergplaatsen c.a. met daarbij behorend erf ten behoeve van industriële bedrijven" onder meer zijn toegelaten: werkplaatsen met daarbij behorende kantoortjes en schaft- en wasgelegenheid, opslagruimten. Omdat de gebouwen dienen voor industriële bedrijven zijn ook fabriekshallen, productielijnen e.d. mogelijk zonder specifieke beperkingen ter zake de toe te laten milieucategorie. Omdat wordt gesproken van werk- en bergplaatsen cum annexis zijn toonzalen en praktijkruimten voor werk in combinatie met scholing en, in casu met toestemming van burgmeester en wethouders, ook dienstwoningen toegestaan.

#### Ten aanzien van het bouwen

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

"Het UP" en "het UP Wijziging" bepalen niet dat moet worden gebouwd tussen de op de plankaart aangeduide voor- en achtergevelrooilijn. Dit gebod moet worden afgeleid van artikel 2.5.6 jo artikel 2.5.12 HBV.

In "het UP" en "het UP Wijziging" is niet steeds een voorschrift gegeven ter zake het bouwen van straatgerichte gevels in de voorgevelrooilijn. Dit gebod moet in casu worden herleid uit artikel 2.5.10 lid 1 HBV.

De in de HBV gegeven ontheffingsmogelijkheden voor bouwen met overschrijding van de voor- c.q. achtergevelrooilijn is overeenkomstig van toepassing. In casu is van belang vast te stellen dat ontheffing kan worden verleend voor het bouwen met overschrijding van de achtergevelrooilijn voor gebouwen in een bouwstrook of bouwblok, geheel of overwegend handels- of industrieterrein (2.5.14 onder f. HBV).

In samenhang met de "Aanvullende voorschriften" moet worden vastgesteld dat de in "het UP" en "het UP Wijziging" beschreven maximale goothoogte voor "Eengezinswoningen in gesloten bebouwing klasse A" uitsluitend geldt voor de toegelaten bouwmassa tussen de voorgevelrooilijn en de achtergevelrooilijn. Gelet op artikel 2.5.24 HBV is de maximaal toegelaten bouwhoogte van de eengezinswoningen 15 meter.

Voor gebouwen binnen de bestemming "Werk - en bergplaatsen c.a. met daarbij behorend erf ten behoeve van industriële bedrijven" zijn geen bouwhoogte bepalingen opgenomen in het vigerende planologisch regime (het UP, het UP wijziging, Aanvullende voorschriften in onderlinge samenhang). Ook voor deze gebouwen geldt in beginsel een maximaal toegelaten goot c.q. bouwhoogte van 15 meter. Voor gebouwen bestemd voor het uitoefenen van een bedrijf op een handels- en industrieterrein is het echter mogelijk om ontheffing te verlenen van de in artikel 2.5.24 HBV bepaalde maximale bouwhoogte.

Ten aanzien van de toegelaten hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde in gebieden waarvoor een Uitbreidingsplan geldt, stellen wij vast dat ondanks de gelijkstelling van planologische regelingen die zijn gebaseerd op de Woningwet of de Wederopbouwwet bepaalde rechtsgevolgen die verbonden kunnen worden aan bestemmingsplannen niet verbonden kunnen worden aan deze oude plannen.

Uit de memorie van toepassing (MvT) bij artikel 10 van de Overgangswet blijkt immers dat regelingen die werden gelijkgesteld met een bestemmingsplan "het rechtsgevolg behielden zoals het was".

*"Een plan van uitbreiding zal bijv. hoe zeer ook gelijkgesteld met een bestemmingsplan, zolang dit niet uitdrukkelijk is bepaald geen weigeringsgrond kunnen zijn voor een vergunning voor de bouw van een bouwwerk dat geen gebouw is".*



Aanvragen omgevingsvergunning voor bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen, zullen in casu kunnen worden getoetst aan “het UP” resp. “UP Wijziging” omdat in de genoemde uitbreidingsplannen regelingen zijn opgenomen ter zake de hoogte van erfafscheidingen. Voor andere bouwwerken geen gebouwen zijnde kan uitsluitend worden getoetst aan de bouwverordening die gelet op artikel 9 Woningwet in casu wel aanvullend werkt.

### Samenvattend

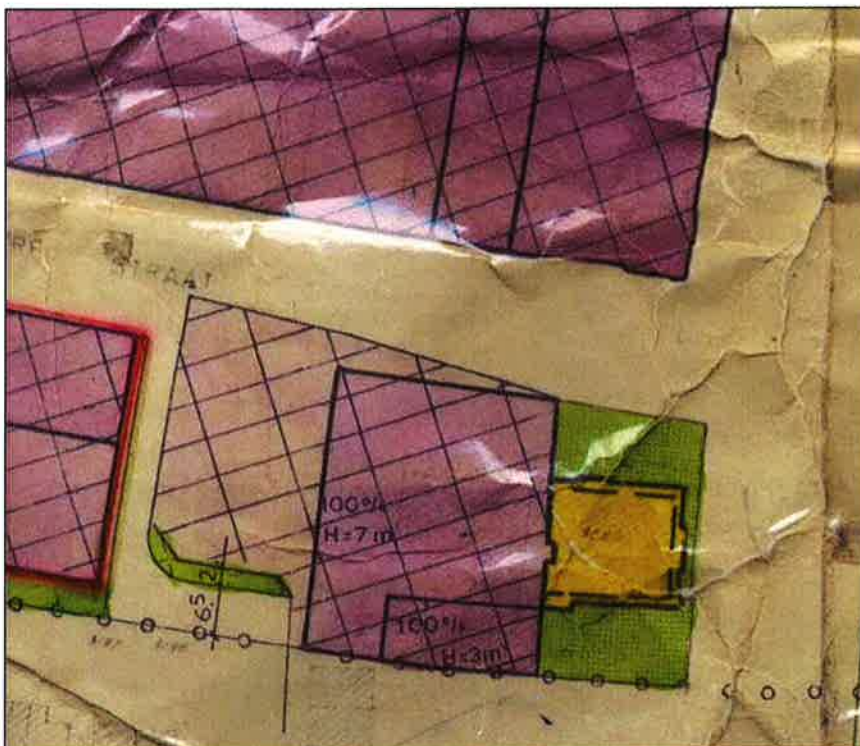
Ter plaatse van het perceel van aanvragers zijn eengezinswoningen toegelaten tot een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 15 meter met in de tuin een schuur of garage met een goothoogte van 2,75 meter.

Ter plaatse van het bouwplan woongebouw Spaarndamseweg 82 e.v. Haarlem zijn bedrijfsgebouwen toegelaten tot een bouwhoogte van 15 meter.

## **2.2 Bestemmingsplan “Transvaalbuurt” (Pionier (hoogbouw))**

Voor de gronden ter plaatse van de hierna te beschrijven hoogbouw van het project Pionier vigeert het bestemmingsplan “Transvaalbuurt” zoals door de raad vastgesteld op 26 februari 1981. Het plan werd gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten op 18 mei 1982. De buiten goedkeuring gehouden delen hebben geen betrekking op het plangebied De Pionier (hoogbouw).

In het KB van 14 februari 1987 is het besluit van Gedeputeerde Staten in stand gebleven. Het bestemmingsplan ‘Transvaalbuurt’ werd onherroepelijk met uitzondering van plangedeelten die voor de beoordeling van onderhavige planschade aanvraag evenmin van belang zijn.



**Figuur 2 Bestemmingsplan Transvaalbuurt, plankaart fragment**

De gronden ter plaatse van het hierna te beschrijven bouwplan Pionier (hoogbouw) zijn aangewezen voor: “Woondoeleinden”, “Erven en achterpaden”.

Wij merken op dat gronden direct ten westen van het bouwplan Pionier (hoogbouw) zijn aangewezen voor “Bedrijven”.

Volgens artikel 3 van de voorschriften zijn de gronden aangewezen voor “Woondoeleinden” bestemd voor aaneengesloten gebouwen voor woondoeleinden waaronder eengezinswoningen een boven en beneden woningen.

Ten aanzien van het bouwen is onder meer bepaald dat:

- de goothoogte niet meer mag bedragen dan 7,5 meter;
- de nokhoogte niet meer mag bedragen dan 10 meter;
- de dakhelling ten minste 25 graden moet bedragen.

Op de gronden aangewezen voor “Erven en achterpaden” zijn onder meer kleine bijgebouwen toegestaan.

Op de gronden aangewezen voor “Bedrijven” zijn bedrijfsgebouwen toegestaan tot de op de plankaart aangeduide goothoogte variërend van 3 meter tot 7 meter.

### **2.3 Besluiten ex artikel 19 WRO woongebouw Spaarndamseweg 82 Haarlem; Pionier (laagbouw)**

Op 24 december 2002 heeft Meekrap Projectontwikkeling BV een aanvraag ingediend voor het bouwen van een woongebouw met parkeerkelder en een bedrijfsgebouw aan de Spaarndamseweg 82 te Haarlem. Het betreft een aanvraag voor wat thans bekend is als ‘de laagbouw’ van het project “De Pionier”. Voor onderhavig project is op 14 oktober 2004 vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO en bouwvergunning verleend.

Op 4 januari 2008 heeft Preferent Projectontwikkeling een gewijzigde aanvraag bouwvergunning ingediend voor het bouwen van een woongebouw met parkeerkelder en een bedrijfsgebouw aan de Spaarndamseweg 82 te Haarlem. Bouwvergunning is verleend op 18 juni 2008. Zoals blijkt uit de bouwvergunning is gebruik gemaakt van de op 14 oktober 2004 verleende vrijstelling ex artikel 19 WRO.

Een vrijstelling ex artikel 15, 17 of 19 WRO trad in beginsel in werking volgens de gewone regeling voor besluiten van de Algemene wet bestuursrecht, te weten op de dag van de bekendmaking (lees: de toezending of uitreiking) van het besluit als bedoeld in artikel 3:40 Awb. Dit blijkt (zie LJN:BW0802, ABRS 4-4-2012, Waddinxveen, 201110096/1/A2) ook te gelden voor de vrijstelling gericht op bouwen, waarvoor artikel 49, vijfde lid, van de Woningwet bepaalde dat tegen een dergelijke vrijstelling pas bezwaar en beroep open stond tegelijk met de (soms later verleende en bekendgemaakte) bijbehorende bouwvergunning.

In casu gaan wij uit van 14 oktober 2004 als datum van inwerkingtreden van het besluit ex artikel 19 WRO (laagbouw). Het besluit werd onherroepelijk omstreeks 26 november 2004.

Het gebouw bestaat uit een laag met commerciële functies aan de oostzijde (zijde Spaarndamseweg die aan de westzijde (gericht op de percelen Wethouder Roodenburgstraat) is gesplitst in 2 parkeerlagen waarvan het onderste deel verdiept. is uitgevoerd.

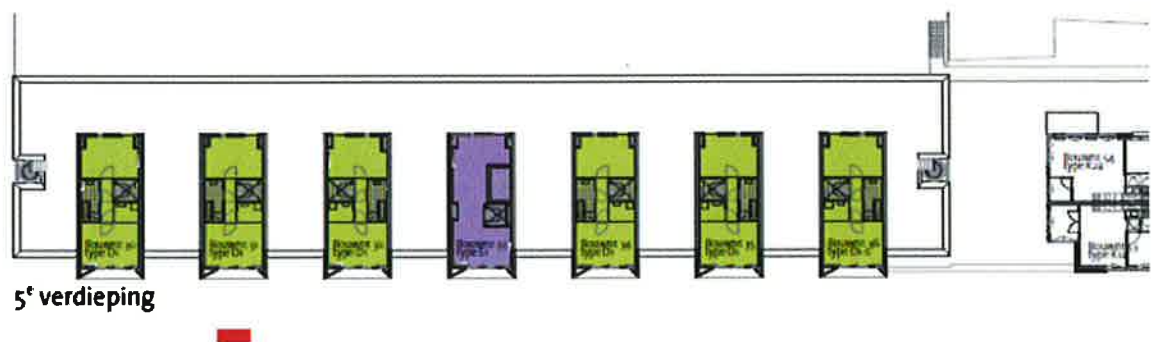
Op deze laag commerciële functie / parkeren zijn 5 woonlagen gebouwd.

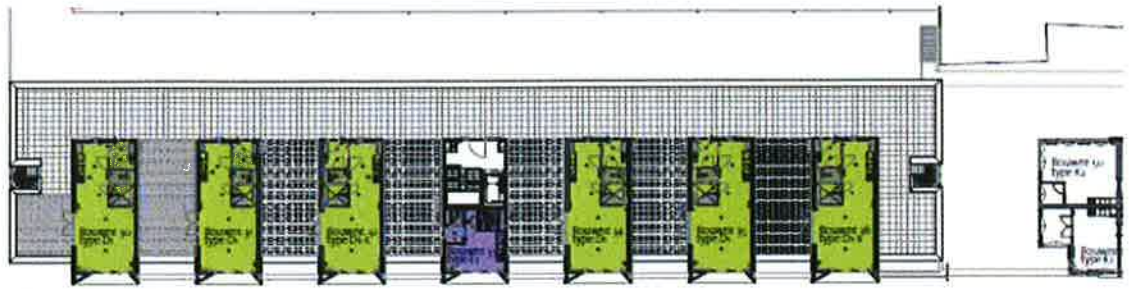
In de 1de appartementen met hoofdonthuizing aan de westzijde. In de 2de verdieping appartementen type corridor aan de oostzijde / aan de westzijde duplex. In de 3de verdieping duplex met 2de verdieping. Centraal in de 3de verdieping een woning in 3 lagen tot en met de 5de verdieping rondom de liftschacht naar de zogenoemde "stadsvilla's" in de 4de en 5de verdieping. De stadsvilla's hebben op de 4de verdieping hun hoofdentree aan de westzijde.

De totale bouwhoogte van de zogenoemde Laagbouw bedraagt circa 15 meter.



Figuur 3 Laagbouw en hoogbouw van het project Pionier





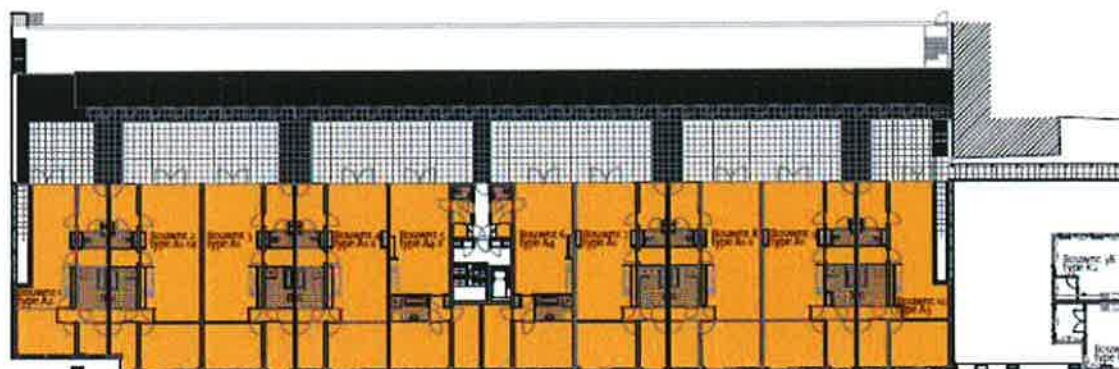
4<sup>e</sup> verdieping



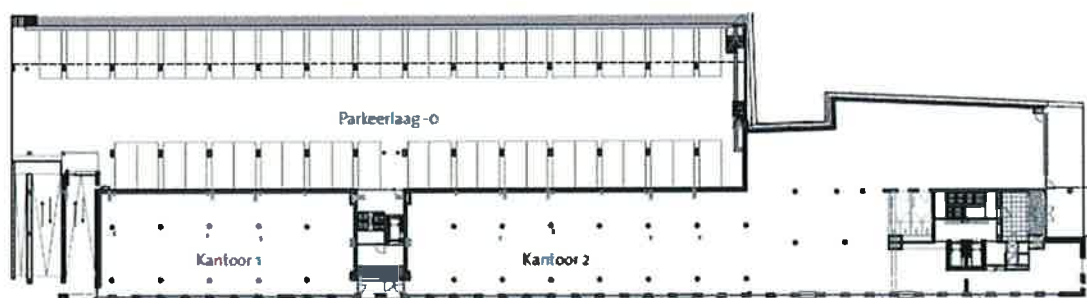
3<sup>e</sup> verdieping



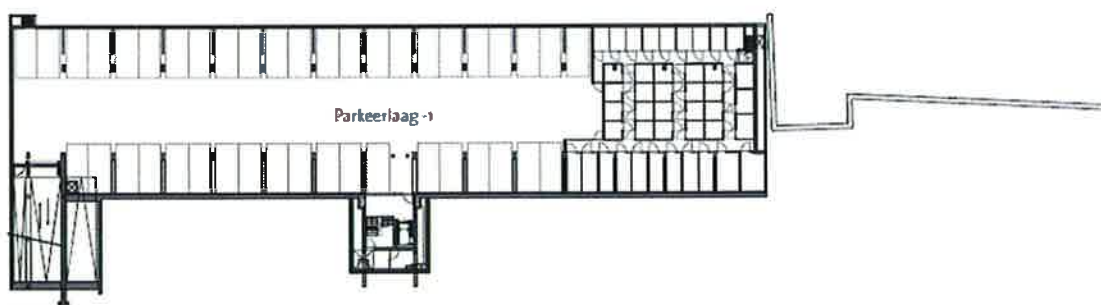
2<sup>e</sup> verdieping



**1<sup>e</sup> verdieping**



**Begane grond**



**Kelder**

#### **2.4 Besluiten ex artikel 19 WRO woongebouw Spaarndamseweg 118 e.v. Haarlem Pionier (hoogbouw)**

Op 5 augustus 2003 heeft De Woonmaatschappij een aanvraag bouwvergunning ingediend voor het bouwen van een woongebouw met winkelfunctie aan de Spaarndamseweg 118.

Het betreft een aanvraag voor wat thans bekend is als 'de hoogbouw' van het project "De Pionier". Voor onderhavig project is op 19 september 2005 vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO en bouwvergunning verleend.

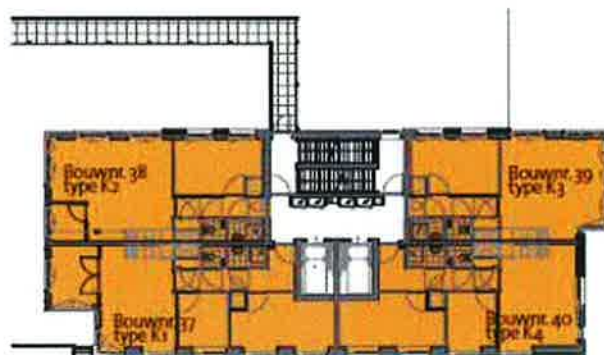
Op 4 januari 2008 is door Ymere Ontwikkeling BV een gewijzigde aanvraag bouwvergunning ingediend voor het woongebouw met winkelfunctie aan de Spaarndamseweg 118. Bouwvergunning is verleend met toepassing van artikel 19 WRO op 18 juni 2008.

Zoals blijkt uit de bouwvergunning is gebruik gemaakt van de op 19 september 2005 verleende vrijstelling ex artikel 19 WRO.

Bouwvergunning is verleend met toepassing van artikel 19 WRO op 9 juni 2008.

In casu gaan wij uit van 19 september 2005 als datum van inwerkingtreden van het besluit ex artikel 19 WRO (hoogbouw). Het besluit werd onherroepelijk omstreeks 1 november 2005.

De hoogbouw wordt uitgevoerd in 16 verdieping op een winkelonderlaag. De totale bouwhoogte bedraagt circa 53 meter. Het gebouw is van het type torenflat waarbij de woningen centraal worden ontsloten via een centraal geplaatste trappenhuis / liftkern.



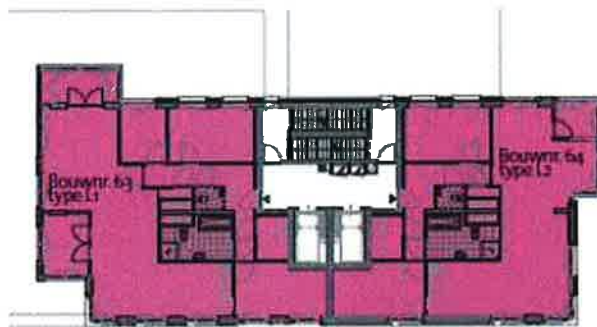
**1<sup>e</sup> verdieping**

In de eerste tot zesde verdieping zijn kleinere woningen gesitueerd (4 per laag).



### 6<sup>e</sup> verdieping

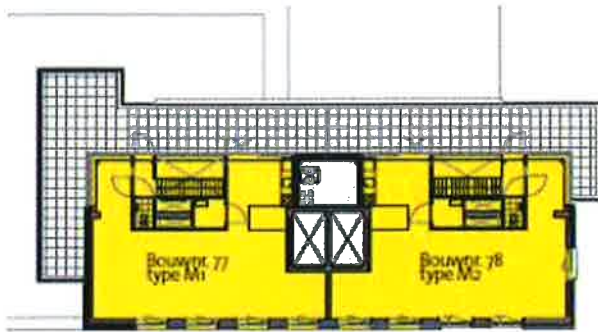
In de zesde en zevende verdieping zijn 3 woningen per laag gesitueerd.



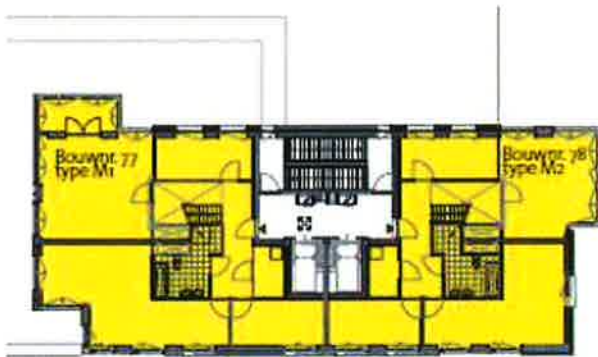
### 8<sup>e</sup> verdieping

In de achtste tot vijftiende verdieping zijn twee woningen per laag gesitueerd.





**16<sup>e</sup> verdieping**



**15<sup>e</sup> verdieping**

In de 15de en 16de verdieping zijn penthouses in twee lagen ondergebracht.

In totaal bevat de hoogbouw 48 woningen.

### **3 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO**

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 aanvragers behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Op een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade kan pas ten gronde worden beslist indien een maatregel als bedoeld in artikel 6.1 Wro onherroepelijk is geworden. Bij gebreke van een dergelijke onherroepelijke maatregel mist artikel 6.1 Wro toepassing, evenals in het geval dat een aanvrager op het tijdstip van het in werking treden van de in het geding zijnde maatregel niet in een rechtsbetrekking stond tot het beweerdelijk getroffen object. In het onderhavige geval doet geen van beide beletselen zich voor.

Ingevolge artikel 6.1 lid 4 Wro dient een aanvraag te worden ingediend binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de oorzaak als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.

Bij een inhoudelijke beoordeling wordt, indien geen sprake is van voorzienbaarheid van de in het geding zijnde maatregel, beoordeeld of de aanvrager in een nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor schade is of wordt geleden. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van de opeenvolgende planologische regimes maximaal kon en kan worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of nog zal plaatsvinden. 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.



## **4 OVERWEGINGEN VOORZIENBAARHEID**

### **4.1 Algemeen**

Uit artikel 6.1 Wro vloeit rechtstreeks voort, dat van een tegemoetkoming in planschade alleen sprake kan zijn indien de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven. Een omstandigheid die volgens de wet en de jurisprudentie leidt tot de conclusie dat de schade voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten, betreft de voorzienbaarheid daarvan ten tijde van de aankoop van het object. Om deze reden wordt, vooraleer tot een taxatie wordt overgegaan, eerst de voorzienbaarheid van de ontwikkeling beoordeeld.

Het is bestendige jurisprudentie dat ten aanzien van de vergoedbaarheid van de geleden schade het aspect van risicoaanvaarding ten tijde van aankoop van de onroerende zaak een rol kan spelen. In algemene zin kan worden gesteld dat indien voor de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan of een besluit sprake is geweest van door de overheid openbaar gemaakte beleidsvoornemens, waarin de ontwikkeling is opgenomen, (bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurplan, en/of een ter inzage gelegd bestemmingsplan), voorzienbaarheid in beginsel kan worden tegengeworpen, indien deze informatie ten tijde van de aankoop van het object van aanvragers kenbaar was.

Ten aanzien van risicoaanvaarding heeft overigens te gelden, dat niet is vereist dat de plannen al volledig zijn uitgekristalliseerd: het ten dezen aan te leggen criterium is of er voor een redelijk denkend en handelend koper aanleiding bestaat om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie in ongunstige zin zou veranderen.

### **4.2 Beoordeling voorzienbaarheid**

Op de dag dat de onroerende zaak werd gekocht (omstreeks 3 mei 1999), was de planologische mutatie op basis van de toentertijd van overheidswege openbaar bekend gemaakte ruimtelijke beleidsvoornemens niet te voorzien. Dit betekent, dat hierna aan de hand van een planologische vergelijking zal worden bepaald, of zich voor aanvragers een planologische verslechtering heeft voorgedaan.

## 5 BEOORDELING

Wij stellen vast dat de vermeend planschadeveroorzakende besluiten dateren van 14 oktober 2004 (Pionier (laagbouw) resp. 19 september 2005. Deze besluiten zijn onherroepelijk geworden op 26 november 2004 respectievelijk 1 november 2005. Dat de bouwplannen waarvoor vrijstelling ex artikel 19 WRO is verleend de facto niet zijn gerealiseerd doet hier niets aan af.

Ingevolge artikel 6.1 lid 4 Wro dient een aanvraag te worden ingediend binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de oorzaak als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.

Wij stellen vast dat aanvragers hun aanvraag hebben ingediend op 7 maart 2012, zodat moet worden geconcludeerd dat wij voor zover de aanvraag betrekking heeft op gesteld nadeel als gevolg van de besluiten ex artikel 19 WRO van 26 november 2004 (laagbouw) resp. 1 november 2005 (hoogbouw), niet toekomen aan een inhoudelijke behandeling van de aanvraag.

Voor zover moet worden gesteld dat de besluiten ex artikel 19 WRO van 26 november 2004 (laagbouw) resp. 1 november 2005 (hoogbouw) eerst onherroepelijk werden met de bouwvergunningen van 18 juni 2008 (laagbouw) resp. 9 juni 2008 (hoogbouw), stellen wij vast dat moet worden aangenomen dat onherroepelijk vaststaat dat de nieuwe bouwvergunningen passen binnen de contouren van de bouwplannen waarvoor oorspronkelijk vrijstelling ex artikel 19 WRO is verleend. Er kan daarom niet worden vastgesteld dat, het onherroepelijk worden van de oorspronkelijke vrijstelling ex artikel 19 WRO als basis voor de nieuwe bouwplannen vergeleken met de situatie ten tijde van het onherroepelijk worden van het besluit ex artikel 19 WRO, voor de oorspronkelijke bouwplannen planologisch nadeel kan hebben veroorzaakt.

Gelet op deze conclusie komen wij ook niet toe aan een taxatie van het object.

De aanvraag dient te worden afgewezen.

## 6 CONCLUSIE

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem de door de heer H. Jongboom en mevrouw Y. Zuidam ingediende aanvraag tot tegemoetkoming in planschade af te wijzen.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

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

