

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

<b>GEMEENTE HAARLEM</b>	
Z 12/497959	Doc. nr 13/528851
Afd.: vvt/ov	Kopie:
Reg. datum: 18 DEC 2013	
Afdoen. datum:	Ontv. bew.
Behandelaar:	Paraaf afgedaan

Rotterdam, 17 december 2013  
Opdracht: 3332810  
Adviseur: de heer mr. A.F.J. Verweel MSRE  
Telefoon: 010-4693869  
E-mail: a.f.j.verweel@saoz.nl  
Onderwerp: definitief advies Verspronckweg 169 te Haarlem

Geacht college,

Ter voldoening aan uw verzoek, gedaan bij uw e-mailbericht van 15 april 2013, in behandeling bij de heer J.R. Hartmans, zenden wij u het door ons samengestelde definitieve advies betreffende de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade ex artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening inzake bovengenoemde kwestie.

Wij hebben aanvrager in kennis gesteld van de verzending van het advies.

Hoogachtend,

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



Bijlagen: advies in tweevoud



**S A O Z**  
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

## **ADVIES**

betreffende de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als bedoeld in art. 6.1 Wro van de heer H.J.C.M. Melters en mevrouw S.C.M. Kroonsberg, ter zake van het object Verspronckweg 169 te Haarlem.

**Opdracht:** 3332810  
**Datum:** december 2013  
**Adviseur:** mr. A.F.J. Verweel MSRE KRMT  
**Referentie:** 2013-10

STICHTING ADVIESBUREAU ONROERENDE ZAKEN

KRUISPLEIN 25 • 3014 DB ROTTERDAM • POSTBUS 29196 • 3001 GD ROTTERDAM

T 010 - 469 3899 • F 010 - 413 6760 • INFO@SAOZ.NL • WWW.SAOZ.NL

0 9 E H E R E E



## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING .....	3
1.1	Opdracht .....	3
1.2	De aanvraag.....	3
1.3	Procedure en verslag .....	3
1.4	Conceptadvies.....	4
2	ALGEMENE OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO .....	5
3	PLANOLOGIE .....	6
3.1	Planologisch regime “Bloemendaal – Oranjepark” .....	6
3.2	Planologisch regime bestemmingsplan “Kleverpark” .....	7
3.3	Planologisch regime vrijstelling ex artikel 19 WRO d.d. 1 augustus 2008 .....	8
4	OVERWEGINGEN VOORZIENBAARHEID .....	9
4.1	Algemeen .....	9
4.2	Beoordeling voorzienbaarheid .....	10
5	BEOORDELING PLANOLOGIE .....	11
6	WAARDERING.....	13
6.1	Taxaties.....	13
6.2	Anderszins verzekerd .....	14
6.3	Normaal maatschappelijk risico .....	14
7	ADDITIONELE VERGOEDINGEN.....	16
7.1	Wettelijke rente.....	16
7.2	Terugbetaling van het betaalde recht .....	16
7.3	Deskundigenkosten.....	16
8	CONCLUSIE .....	17
9	BIJLAGEN.....	18

## **1 INLEIDING**

### **1.1 Opdracht**

Bij brief van 15 april 2013 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 over de aanvraag tot tegemoetkoming in de planschade van de heer H.J.C.M. Melters en mevrouw S.C.M. Kroonsberg, nader te noemen “aanvragers”.

### **1.2 De aanvraag**

Bij de gemeente Haarlem is op 21 december 2012 een aanvraag tot tegemoetkoming in de planschade ingekomen, welke partijen genoegzaam bekend is. De aanvraag heeft betrekking op de onroerende zaak van de heer H.J.C.M. Melters en mevrouw S.C.M. Kroonsberg plaatselijk bekend als Verspronckweg 169. Aanvragers hebben op 16 december 1991 de eigendom van dit object verkregen.

Samengevat wordt in de aanvraag gesteld, dat schade in de vorm van waardevermindering is geleden in verband met de op 1 augustus 2008 verleende vrijstelling ex artikel 19 WRO ten behoeve van het bouwen van een VMBO school en ten behoeve van het bouwplan aan te leggen voet- en (brom-)fietspaden alsmede een ontsluitingsweg en parkeerplaatsen. Deze maatregel is op 1 augustus 2008 in werking getreden (de peildatum) en op 31 december 2008 onherroepelijk geworden. Op de peildatum stonden aanvragers in een zakelijke rechtsbetrekking tot de voornoemde onroerende zaak en de aanvraag is ingediend binnen vijf jaar na de datum waarop de maatregel onherroepelijk werd, zodat burgemeester en wethouders inhoudelijk over de aanvraag een besluit kunnen nemen.

### **1.3 Procedure en verslag**

Ter uitvoering van het bepaalde in de gemeentelijke planschadeprocedureverordening heeft de heer mr. A.F.J. Verweel MSRE KRMT, medewerker van de SAOZ, de in de onderhavige procedure betrokken partijen in de gelegenheid gesteld een toelichting te geven en aanvullende informatie te verschaffen.

Tijdens de opname van de woning en de situatie ter plaatse, op 17 juli 2013, is de aanvraag mondeling behandeld. Van de zijde van aanvragers is in hoofdzaak verwezen naar de inhoud van de aanvraag. In aanvulling daarop is expliciet gewezen op de overlast

van hangjongeren op de gerealiseerde brug alsmede de overlast als gevolg van de gerealiseerde parkeerplaatsen. Verder is gewezen op de geluidsoverlast die is ontstaan als gevolg van het verkeer op de brug en het gewijzigde uitzicht vanuit de woning en de tuin.

Van de zijde van de gemeente is door de heer J.R. Hartmans een toelichting gegeven. Daarbij is in hoofdzaak informatie over de oude en nieuwe planologie verstrekt. Voorts is gewezen op het reeds door ons uitgebrachte advies over de onderhavige planologische mutatie.

Van de zijde van de gemeente is medegedeeld, dat in casu géén sprake is van een belanghebbende in de zin van artikel 6.4a Wro.

Aangezien met het voorgaande de essentie wordt weergegeven van wat 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.

#### **1.4 Conceptadvies**

Zoals voorgeschreven in de toepasselijke procedureverordening is op 29 oktober 2013 een conceptadvies gezonden aan de betrokken partijen. Deze hebben binnen een termijn van 4 weken schriftelijk kunnen 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 daarom het definitieve advies niet naar de aanvrager en de eventuele belanghebbende ex artikel 6.4a Wro gezonden.

## **2 ALGEMENE OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO**

Op grond van 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.

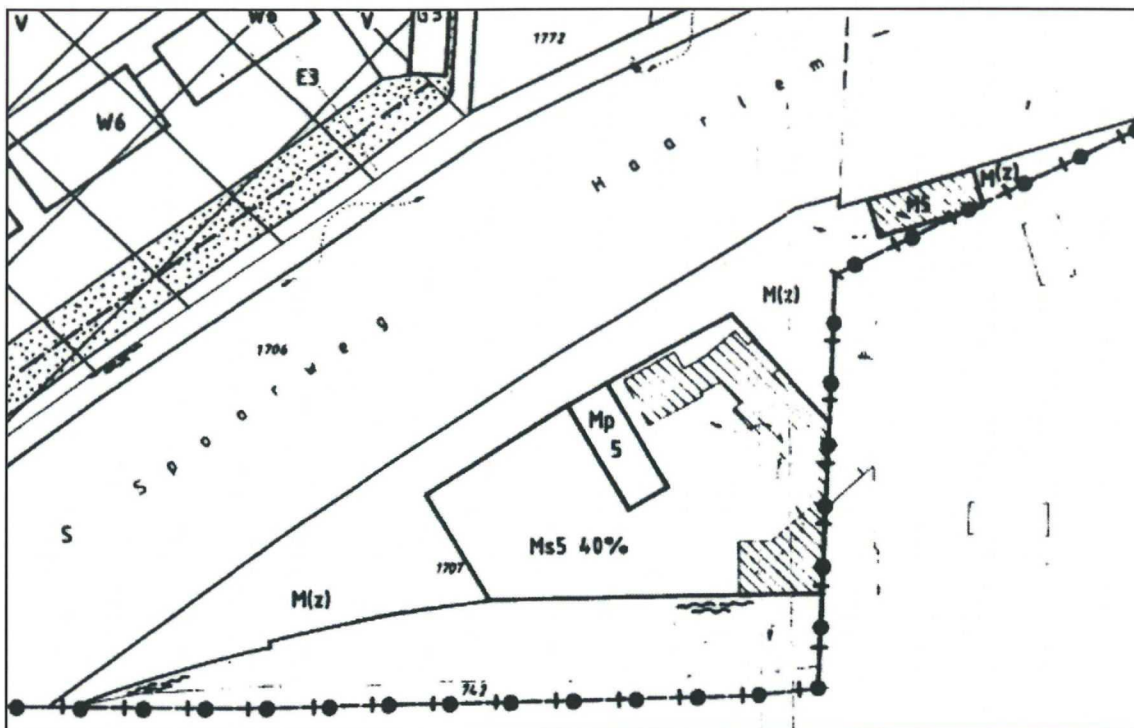
Bij een inhoudelijke beoordeling wordt, indien geen sprake is van voorzienbaarheid van de in het geding zijnde maatregel, beoordeeld of de aanvrager in een nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor schade is of wordt geleden. Daarbij is niet de oude en nieuwe feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van de opeenvolgende planologische regimes maximaal kon en kan worden gerealiseerd. Daarbij is niet relevant of verwezenlijking van de maximale planologische mogelijkheden daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of nog zal plaatsvinden. Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kon of kan worden uitgesloten, kan van het voornoemde uitgangspunt afgeweken. Hieruit volgt dat, hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, dit niet noodzakelijkerwijs betekent 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.

### 3 PLANOLOGIE

#### 3.1 Planologisch regime “Bloemendaal – Oranjepark”

Volgens de stukken wordt het oude planologische regime gedeeltelijk gevormd door het bestemmingsplan “Bloemendaal – Oranjepark”.



Figuur 1 Uitsnede plankaart behorende bij het bestemmingsplan “Bloemendaal - Oranjepark” (niet op schaal).

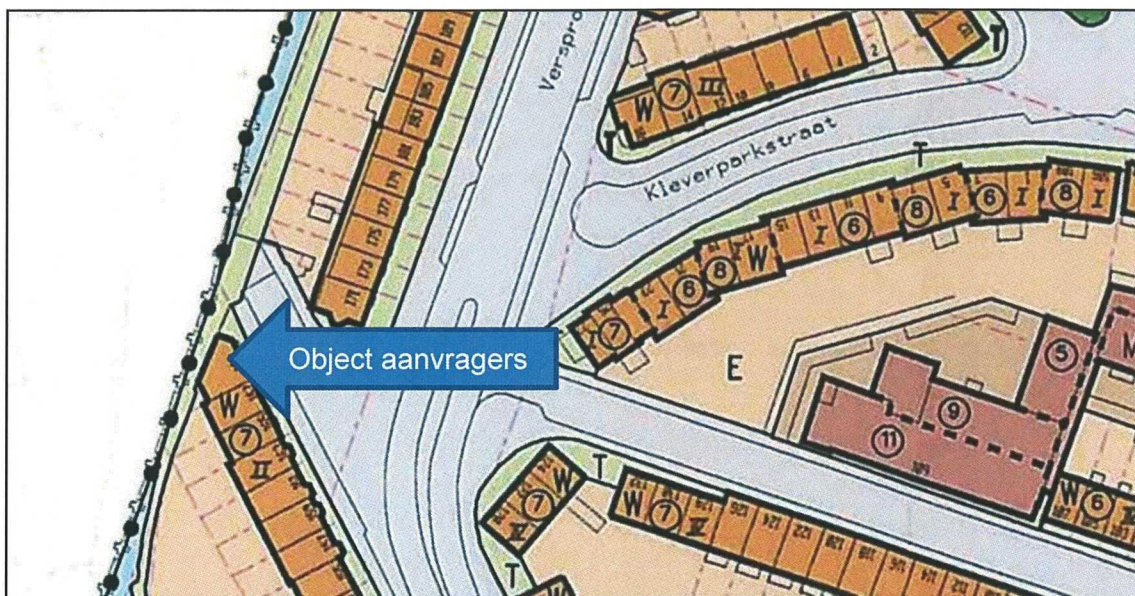
De gronden ter plaatse van de brug over de “De Delft” zijn voor zover gelegen binnen het bestemmingsplangebied aangewezen als “Water” en zijn bestemd voor waterlopen ten behoeve van de waterhuishouding en zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegelaten. Op de gronden zijn bouwwerken geen gebouwen toegestaan met een hoogte van maximaal 3 m<sup>1</sup>.

De gronden ter plaatse van het nieuwe (brom-) fietspad alsmede de parkeerplaatsen ten westen / zuidwesten van de brug hebben de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” met de aanduiding Mz. Op de gronden waar het fietspad en loopt en de parkeerplaatsen liggen zijn ter plaatse uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en geen overkapping toegelaten.

Voor een volledig overzicht van de relevante bestemmingen verwijzen wij naar de voorschriften van het bestemmingsplan.

### 3.2 Planologisch regime bestemmingsplan "Kleverpark"

Volgens de stukken wordt het oude planologische regime gedeeltelijk gevormd door het bestemmingsplan "Kleverpark".



**Figuur 2** Uitsnede plankaart behorende bij het bestemmingsplan "Kleverpark" (niet op schaal).

De gronden ter plaatse van de aansluiting van de brug zijn aangewezen voor "Tuinen". Aansluitend zijn de gronden aangewezen voor "Verkeersdoeleinden".

De voor "Tuinen" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, zij- en achterpaden en bijbehorende voorzieningen.

Het is toegestaan op de gronden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten met een hoogte van maximaal 2 m<sup>1</sup>, met uitzondering van erf en perceelsafscheidingsen voor de voorgevelrooilijn waarvan de hoogte niet meer dan 1 m<sup>1</sup> mag bedragen.

De voor "Verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor rijwegen, pleinen, voetgangers en openbare verblijfsgebieden, parkeerterreinen en bergbezinkbassins.

Op de gronden zijn toegestaan verhardingen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van reclame-uitingen, ondergrondse inzamelplaatsen voor (gescheiden) afval en hemelwater.

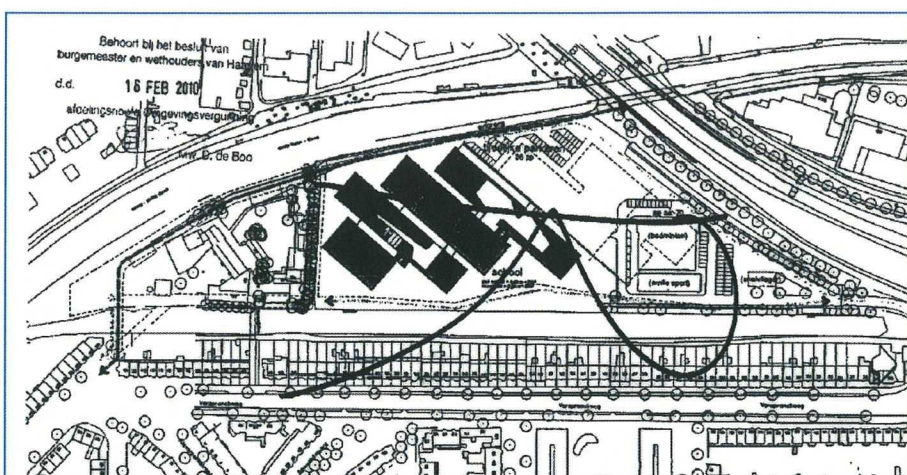
De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 5 m<sup>1</sup> bedragen.



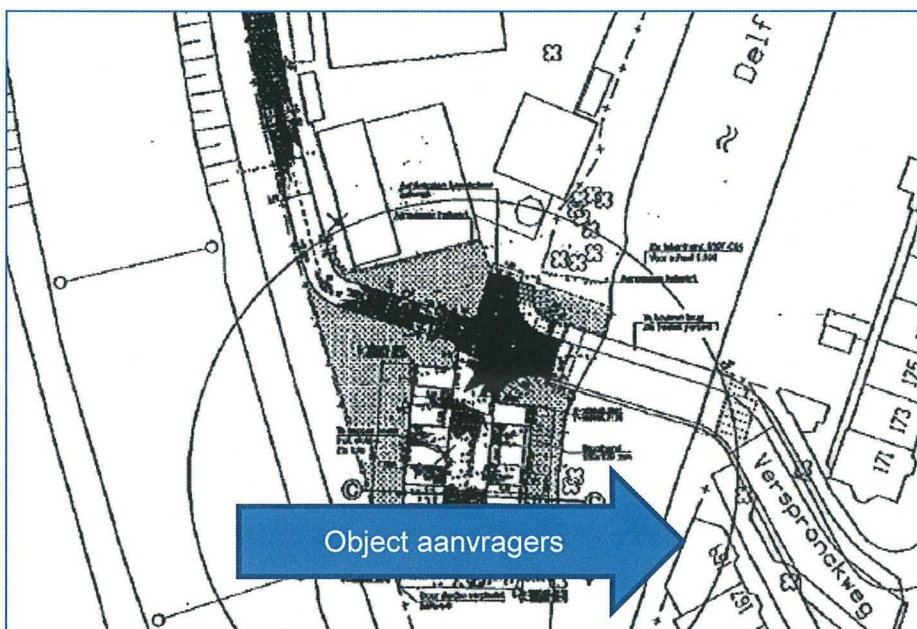
### 3.3 Planologisch regime vrijstelling ex artikel 19 WRO d.d. 1 augustus 2008

Op 1 augustus 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders vrijstelling ex artikel 19 WRO verleend ten behoeve van het bouwen van een VMBO school en een ten behoeve van het bouwplan aan te leggen voet- en (brom-)fietspaden alsmede een ontsluitingsweg en parkeerplaatsen.

Tegen het besluit zijn bezwaren ingediend. De bezwaren zijn op 18 november 2008 afgewezen. Tegen het besluit is geen beroep ingesteld, zodat het besluit op 31 december 2008 onherroepelijk is geworden.



Figuur 3 situatietekening behorende bij de verleende vrijstelling.



Figuur 4 situatie tekening behorende bij de verleende bouwvergunning.

## **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. Als een met de planologische wijziging vergelijkbare ontwikkeling voor de aanvrager op dat moment voorzienbaar was, had hij daar bij zijn afweging om tot de aankoop over te gaan rekening mee kunnen en moeten houden: hij heeft het risico dan aanvaard (actieve risicoaanvaarding).

Een andere omstandigheid – die enkel aan de orde is wanneer de gewijzigde planologie zorgt voor een directe beperking van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het eigen perceel van de aanvrager – betreft het voorzienbaar zijn van de planologische beperking geruime tijd voorafgaand aan het in procedure brengen daarvan. Als een aanvrager kan voorzien dat bestaande (ruimere) bouw- en gebruiksmogelijkheden op het eigen perceel beperkt gaan worden en hij ondanks voldoende tijd en gelegenheid daartoe geen actie onderneemt om deze rechten veilig te stellen, wordt dat risico eveneens geacht te zijn aanvaard (passieve risicoaanvaarding).

Om deze reden wordt, voordat tot een taxatie wordt overgegaan, eerst de voorzienbaarheid van de ontwikkeling beoordeeld.

Volgens vaste jurisprudentie dient de voorzienbaarheid van een planologische wijziging te worden beoordeeld aan de hand van het antwoord op de vraag of voor een redelijk denkend en handelend koper c.q. eigenaar aanleiding bestond om rekening te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Daarbij dient rekening te worden gehouden met concrete beleidsvoornemens die openbaar zijn gemaakt, bijvoorbeeld een voorontwerpbestemmingsplan, een structuurschets of -visie en/of een al vigerend bestemmingsplan. Voor voorzienbaarheid is niet vereist dat een dergelijk beleidsvoornemen een formele status heeft en de plannen in kwestie hoeven zeker niet al volledig te zijn uitgekristalliseerd. Onder omstandigheden kan ook sprake zijn van voorzienbaarheid als een aanvrager uit andere hoofde kennis had

van de ontwikkeling, bijvoorbeeld uit correspondentie met de gemeente of uit een met hem gesloten overeenkomst.

#### **4.2 Beoordeling voorzienbaarheid**

Op de dag dat de onroerende zaak werd gekocht (december 1991), was de planologische mutatie op basis van de toentertijd van overheidswege openbaar bekend gemaakte ruimtelijke beleidsvoornemens niet te voorzien.

## 5 BEOORDELING PLANOLOGIE

Hierna wordt een planologische vergelijking gemaakt tussen de regimes van de bestemmingsplannen “Bloemendaal – Oranjepark” en “Kleverpark” en de planologische situatie die is ontstaan door de vrijstelling ex artikel 19 WRO., een en ander zoals beschreven in hoofdstuk 3 van dit advies.

In de oude situatie lag de woning van aanvragers aan het einde van een doodlopende straat. Het was niet mogelijk een weg aan te leggen die de gronden ten westen van het object ontsloten. Het bestemmingsplan ‘Kleverpark’ liet door de bestemming “Tuinen” niet toe dat een (brom-) fietspad en ontsluitingsweg over ‘De Delft’ aansluit op de Verspronckweg. De brug met (brom-) fietspad en ontsluitingsweg is gerealiseerd voor de ten noordwesten van het object van aanvrager gerealiseerde VMBO school. De school is met dezelfde vrijstelling mogelijk gemaakt als de voet- en (brom-)fietspaden, de ontsluitingsweg en parkeerplaatsen. De gronden waarop de parkeerplaatsen ten westen van de woningen van aanvrager zijn gerealiseerd waren voorheen bestemd voor “Maatschappelijke doeleinden” zonder bebouwing.

Door het mogelijk maken van de brug en het openbaar (brom-)fietspad en ontsluitingsweg direct naast het object van aanvragers alsmede het toestaan van parkeerplaatsen aan de overzijde van “De Delft” is het karakter van de omgeving in nadelige zin gewijzigd.

Verder is de verkeershinder ter plaatse aanzienlijk toegenomen, doordat voorheen het langzame noch het gemotoriseerde verkeer ter plaatse kon doorrijden. Het verkeer heeft onder andere stank-, trillings- en geluidhinder veroorzaakt. De toename van deze hinder dient wel te worden gezien tegen de achtergrond van de bestaande hinder die ter plaatse al werd ondervonden van de Verspronckweg alsmede de hinder van de spoorlijn die ten westen / zuidwesten van het object loopt.

Doordat de weg voor het object van aanvrager thans geen doodlopende weg meer is zullen er zich tevens meer mensen langs de woning van aanvrager verplaatsen. Door de aanwezigheid van deze mensen zal er een verdergaande inbreuk op de privacy ontstaan. Wat betreft de inrichting van het gebied ter hoogte van de woning van aanvrager merken wij op dat de gronden in planologisch opzicht geen wijziging hebben ondergaan en een vergelijkbare inrichting overeenkomstig de bepalingen van het bestemmingsplan mogelijk was. Nu er geen wijziging is ten opzichte van het bestemmingsplan ontstaat er door de gewijzigde inrichting geen nadeel.

De parkeerplaatsen die aan de overzijde van “De Delft” zijn gerealiseerd en die vanuit de achtertuin van aanvragers zichtbaar zijn veroorzaken naar onze mening niet meer

overlast dan het voorheen toegestane gebruik van de gronden voor “Maatschappelijke doeleinden”. Hoewel op de gronden geen bebouwing mocht worden opgericht was het mogelijk de gronden te gebruiken als buitenruimte voor bijvoorbeeld een school. Een buitenruimte voor een school kan door het spelen van de kinderen eveneens de nodige overlast veroorzaken.

Wat betreft de door aanvragers aangehaalde gedragingen van mensen, merken wij op dat dit aspecten zijn die bij een planschadeverzoek niet in aanmerking worden genomen. Artikel 6.1 van de Wro biedt geen grondslag voor vergoeding van schade die het gevolg is van niet naleven door gebruikers van het (brom-) fietspad en ontsluitingsweg van wettelijke voorschriften of mogelijke uitwassen van hun gedrag. Wij verwijzen hiervoor onder andere naar de uitspraak van de Raad van State van 10 februari 2010, zaaknummer 200905175/1/H2.

De planologische maatregel heeft voor aanvragers geleid tot een nadeliger positie waaruit op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid.



## **6 WAARDERING**

### **6.1 Taxaties**

Het object ontleende, rekening houdende met de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime, zijn hoogste waarde aan de hoedanigheid van woonhuis. Deze waarde wordt - de mutatie weggedacht - per peildatum 1 augustus 2008 getaxeerd op:

**€ 450.000,--.**

Voor de onderbouwing hiervan verwijzen wij naar het taxatieverslag dat als bijlage is aangehecht. Bij het vaststellen van deze waarde is (anders dan bijvoorbeeld bij de waardevaststelling op grond van de Wet waardering onroerende zaken het geval is) rekening gehouden met de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime.

In essentie gaat het bij de taxatie van planschade om het vaststellen van de omvang van het waardeverschil als uitkomst van de hiervoor gemaakte planologische vergelijking. Daarbij is het waardeniveau van het object vóór en na de planmutatie bepalend. Relatief kleine verschillen in de geschatte waarde, die zich bij taxaties voor kunnen doen, zijn niet van wezenlijke invloed op de waardevermindering.

De waardevermindering wordt, naast de waarde van het getroffen object, vooral bepaald door de aard en de ernst van de inbreuk in verhouding tot de oude planologische situatie.

Wij taxeren de waarde van het object op basis van het nieuwe planologische regime op:

**€ 430.000,--.**

Dit betekent, dat de hiervoor genoemde specifieke gevolgen van de onderhavige planologische mutatie er toe hebben geleid, dat voor een willekeurige gegadigde derde de waarde van het object per peildatum is gedaald met een bedrag van:

**€ 20.000,--.**



## 6.2 Anderszins verzekerd

Uit de ons ter beschikking gestelde stukken is niet gebleken, dat de door aanvragers geleden schade anderszins is verzekerd.

## 6.3 Normaal maatschappelijk risico

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak (zie bijvoorbeeld ABRS 5 september 2012, zaak 201113115, Heiloo) volgt dat primair onderzocht moet worden of en zo ja, in hoeverre de door een aanvrager gestelde schade binnen het normale maatschappelijke risico valt en op grond van artikel 6.2, eerste lid, van de Wro, geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening behoort te blijven. Bij het beantwoorden van deze vraag moet rekening worden gehouden met alle omstandigheden van het geval. Van belang is onder meer of de planologische ontwikkeling als een normaal maatschappelijke ontwikkeling kan worden beschouwd waarmee de benadeelde rekening had kunnen houden in die zin dat de ontwikkeling in de lijn der verwachtingen lag, ook al bestond geen concreet zicht op de omvang waarin, de plaats waar en het moment waarop de ontwikkeling zich zou voordoen. In dit verband komt betekenis toe aan de mate waarin de ontwikkeling naar haar aard en omvang binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en het gevoerde planologische beleid past. Omstandigheden die verder van belang kunnen zijn, zijn de afstand van de locatie waar de ontwikkeling heeft plaatsgevonden tot de onroerende zaak van de aanvrager en de aard en de omvang van het door de ontwikkeling veroorzaakte nadeel. Voorts dient toepassing gegeven te worden aan het tweede lid van artikel 6.2 Wro, waaruit volgt dat in ieder geval een gedeelte gelijk aan twee procent van de waarde van de onroerende zaak onmiddellijk voor het ontstaan van de schade voor rekening van de aanvrager blijft. Het staat volgens de jurisprudentie (zie ABRS 27 juni 2012, zaak 201106431/1/A2, Zwolle) burgemeester en wethouders niet vrij om dit gedeelte van de schade toch te vergoeden.

Op basis van de ons ter beschikking staande informatie beoordelen wij het normaal maatschappelijk risico in casu als volgt.

De aard van de onderhavige ontwikkeling – te weten het aanleggen van een verbodingsbrug en het realiseren van een VMBO school – is in zijn algemeenheid gedeeltelijk aan te merken als een normale maatschappelijke ontwikkeling waarmee aanvrager in abstracto gedeeltelijk rekening had kunnen houden. Het realiseren van een school valt in dit geval binnen de normaal maatschappelijke ontwikkeling. De brug valt niet binnen het normaal maatschappelijke risico.

Gelet op de structuur van de omgeving, zijnde een centrumgebied met een relatief hoge bebouwingsdichtheid, kan de nieuwe ontwikkeling gezien de aard en omvang daarvan ter plaatse in redelijkheid slechts gedeeltelijk als passend worden aangemerkt.

De planologische ontwikkeling is mogelijk gemaakt en moet in zoverre gedeeltelijk als passend in het gevoerde ruimtelijk beleid worden beschouwd. Van meer betekenis is dat de ontwikkeling slechts gedeeltelijk past binnen het langjarig door de gemeente vastgestelde beleid.

De afstand van het object van aanvrager tot de nieuwe ontwikkeling is zodanig klein dat de gevolgen hiervan voor het woon- en leefklimaat duidelijk merkbaar zullen zijn.

Tot slot stellen wij vast dat de door de ontwikkeling ontstane schade voor aanvrager per saldo als groot moet worden aangemerkt.

Het geheel overziende, komen wij tot de slotsom dat de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico op grond van het eerste lid van artikel 6.2 Wro ons in casu geen aanleiding geeft om aan te nemen dat de op grond van het tweede lid van artikel 6.2 Wro in acht te nemen forfaitaire drempel kleiner is dan enige korting op het schadebedrag die op basis van het eerste lid van dit artikel aan de orde zou kunnen zijn. Daarom komt gelet op de door ons vastgestelde waarde van het object per peildatum een bedrag gelijk aan 2% hiervan, zijnde € 9.000,--, wegens "normaal maatschappelijk risico" niet voor vergoeding in aanmerking. Aangezien de schade een bedrag belooft van € 20.000,-- resteert aldus een tegemoetkoming van € 11.000,--.



## **7 ADDITIONELE VERGOEDINGEN**

### **7.1 Wettelijke rente**

Vanaf de dag dat de aanvraag bij de gemeente is binnengekomen komt de wettelijke rente over het bedrag van de tegemoetkoming voor vergoeding in aanmerking. Een en ander lijdt uitzondering indien een aanvraag is ingekomen vóór de dag van het onherroepelijk worden van de in het geding zijnde planologische maatregel, in welk geval de wettelijke rente wordt vergoed vanaf laatstgenoemde dag.

### **7.2 Terugbetaling van het betaalde recht**

Indien op de aanvraag geheel of ten dele positief wordt beslist, zijn burgemeester en wethouders gehouden het door de indiener van de aanvraag op grond van artikel 6.4 Wro betaalde recht terug te storten.

### **7.3 Deskundigenkosten**

Artikel 6.5 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders in het geval van toekenning van een tegemoetkoming als bedoeld in artikel 6.1 Wro tevens de redelijkerwijs gemaakte kosten van rechtsbijstand en andere deskundige bijstand vergoeden. Vergoeding van gemaakte kosten is daarmee pas aan de orde wanneer het redelijkerwijs nodig was om deskundigen in te schakelen om de aanvraag in te dienen en te onderbouwen, terwijl ook de gemaakte kosten redelijk dienen te zijn. Uit de wetsgeschiedenis volgt dat zowel de complexiteit van de zaak als de zwaarte van de eisen die door de gemeente aan de onderbouwing van het verzoek worden gesteld in dat kader relevant zijn, terwijl ook rekening gehouden dient te worden met de beoordeling van het verzoek door een onafhankelijk deskundige. Zoals de Afdeling bestuursrechtspraak inmiddels bij herhaling heeft uitgemaakt worden onder redelijkerwijs gemaakte kosten niet verstaan de kosten die een aanvrager met betrekking tot de indiening en toelichting van de aanvraag heeft gemaakt.

Nu ook niet om vergoeding van gemaakte deskundigenkosten is verzocht, gaan wij hier verder aan voorbij.

## 8 CONCLUSIE

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente naam gemeente de door/namens naam aanvrager ingediende aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als volgt toe/af te wijzen:

Onderwerp	Conclusie
Waardedaling	€ 20.000,--
Normaal maatschappelijk risico	€ 9.000,--
Tegemoetkoming in planschade	€ 11.000,--
Anderszins verzekerd	Niet van toepassing
Voorzienbaarheid	Niet van toepassing
Wettelijke rente	Vanaf de datum van ontvangst van de aanvraag tot de dag der uitbetaling
Terugbetaling van het betaalde recht	Ja
Deskundigenkostenvergoeding	Nee

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

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





## 9 BIJLAGEN

## Taxatieverslag

### Aanvraag

Met betrekking tot de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade heeft de planschadedeskundige van SAOZ, in zijn hoedanigheid van kandidaat register makelaar taxateur (KRMT), de onderhavige woning opgenomen en gewaardeerd. In dat kader dient op basis van de voorgaande planologische mogelijkheden de marktwaarde te worden getaxeerd van Verspronckweg 169 te Haarlem. Deze taxatie wordt uitgebracht conform het genoemde doel. Bij gebruik door derden of bij gebruik voor andere doeleinden, wordt geen aansprakelijkheid aanvaard.

### Definitie van het gebruikte begrip marktwaarde en de peildatum

Het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de waardepeildatum, waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld. Conform de bevindingen van de planschadedeskundige houden wij als peildatum aan:

1 augustus 2008.

### Kadastrale gegevens en BAG informatie

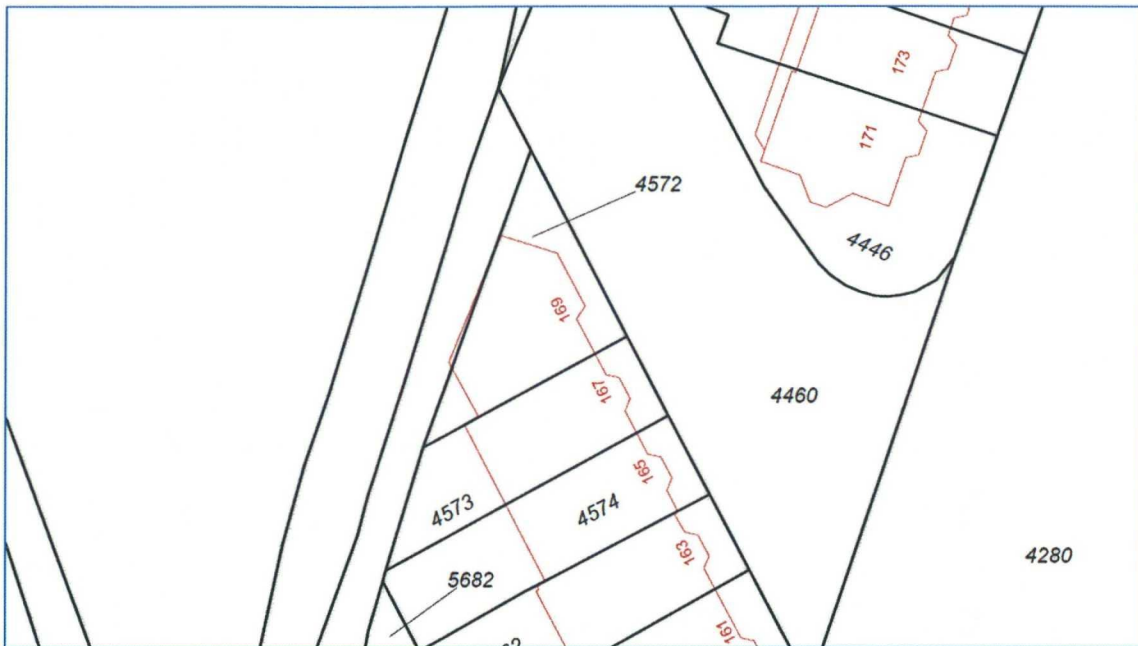
Voor zover niet nader omschreven is, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals mandeligheid, erfdienstbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik. De onroerende zaak is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer	Grootte	GBO	WOZ
Haarlem	A	4572	111	108	386.000

De gebruiksoppervlakte (GBO) is verkregen via de basisadministratie gebouwen (BAG). De informatie over de WOZ waarde (peildatum 1 januari 2012) hebben wij gekregen van de aanvragers. De hierboven genoemde onroerende zaak is eigendom van:

Naam	Geboorteplaats	Geboortedatum
De heer H.J.C.M. Melters	28 maart 1948	Helmond
Mevrouw S.C.M. Kroonsberg	26 augustus 1955	Haarlem

In de kadastrale gegevens wordt geen melding gemaakt van bijzondere omstandigheden.



Figuur 5 Uitsnede kadastrale kaart (niet op schaal).

### Referenties

Concrete transacties geven in de regel inzicht in de marktwaarde en zij kunnen worden gebruikt als referentie. Wij beschouwen de volgende transacties als representatief.

Datum	Adres	Omschrijving	Grootte m2/GBO	Koopsom
4 augustus 2008	Verspronckweg 225	Herenhuis/eengezinswoning	172m2 / 168 GBO	530.500
1 juli 2008	Verspronckweg 135	Herenhuis/eengezinswoning	119m2 / 112 GBO	312.250
27 juni 2008	Verspronckweg 113	Herenhuis/eengezinswoning	164m2 / 198 GBO	612.500
29 april 2008	Verspronckweg 49	Herenhuis/eengezinswoning	174m2 / 195 GBO	715.000
17 april 2008	Verspronckweg 173	Herenhuis/eengezinswoning	137m2 / 131 GBO	359.000

Wij gebruiken deze referenties als basis voor de marktwaarde, welke wij corrigeren voor planologische omstandigheden. Wij merken daarbij op dat achter de objecten aan de Verspronckweg 49 en 113 bedrijfsmatige bebouwing was gesitueerd ten tijde van de peildatum 1 augustus 2008. Tijdens een voorgaand verzoek om tegemoetkoming in de

planschade is het naastgelegen object Verspronckweg 167 gewaardeerd. De waardering op de peildatum bedroeg € 483.000,--.

### Omschrijving en objectkenmerken

Aan de hand van de opname omschrijven wij het object als volgt.

Onderdeel	Beschrijving
Bereikbaarheid	Goed
Parkeergelegenheid	openbare weg
Belendingen	Soortgelijke woningen
Aard woning	Hoekwoning
Bouwlagen	2 met kapverdieping
Kapconstructie	Zadeldak gecombineerd
Dakbedekking	Dakpannen
Garage	nee
Aanbouw	nee
Dakkapel	Aanwezig aan de achterzijde
Berging	Nee
Tuinhuisje	nee
Begane grond	Entree/hal/gang met trapkast en toilet/woonkamer/keuken
Verdieping 1	Overloop/2 slaapkamers/badkamer met douche bad en toilet
Verdieping 2	Overloop/ slaapkamer te bereiken via een vaste trap
Vloeren	Hout, hal vloer is van graniet
Beglazing	Overwegend dubbel glas
Verwarming	Door middel van een gasgestookte CV ketel en radiatoren/gashaarden
Nutsvoorzieningen	Alle gebruikelijke nutsvoorzieningen zijn aanwezig
Overige	Woonkamer met openhaard, WMA aansluiting op zolder, dak is in 2009 vernieuwd en voorzien van isolatie

Tijdens de opname is geconstateerd dat de woning op een gangbare manier is ingedeeld en dienovereenkomstig wordt gebruikt.

In het kader van de taxatie is geen onderzoek verricht naar de aanwezigheid van stoffen en materialen in de bodem, grondwater en gebouw. Wij hanteren het uitgangspunt dat zich ter plaatse geen bodemverontreiniging heeft voorgedaan die sanering noodzakelijk

zou kunnen maken en dat in het gewaardeerde object geen asbesthoudende materialen zijn verwerkt.



Figuur 6 Foto van de gerealiseerde brug en het object van aanvragers.



Figuur 7 Foto van de zij-/ voorgevel van de woning.



Figuur 8 Foto van de zij/achtergevel van de woning.



Figuur 9 Foto van het gerealiseerde parkeerterrein.



### Waardering

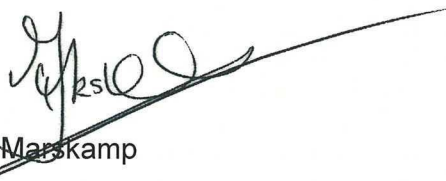
De waarde van een onroerende zaak wordt bepaald door factoren zoals de ligging en de bereikbaarheid, de directe omgeving, de vorm en de omvang van de kavel, de aard en de constructie van de opstallen, de staat van onderhoud ervan, de ruimtelijke indeling van de opstallen en de aanwendingsmogelijkheden, waarvoor de planologische situatie een belangrijke indicatie is.

Het object ontleende, rekening houdende met de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime, zijn hoogste waarde aan de hoedanigheid van woonhuis. Deze waarde wordt - de mutatie weggedacht - per peildatum 1 augustus 2008 getaxeerd op:

**€ 450.000,--**

Aldus gevalideerd te Assen op 22 oktober 2013.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,



mr. J. Marskamp

Register VastgoedCert



### **Reactie van de aanvrager op het conceptadvies**

Aanvragers hebben bij e-mail van 31 oktober 2013 op het advies gereageerd. Aanvragers hebben een reactie op de beschrijving van de woning. In het taxatierapport is opgenomen dat de woning overwegend is voorzien van enkel glas. Dit zou moeten zijn overwegend dubbelglas.

Bij het schrijven van het rapport is dit niet goed overgenomen uit de aantekeningen die gemaakt zijn tijdens de opname. Wij hebben dit gecorrigeerd. De correctie heeft geen verdere gevolgen voor het advies.



## **Reactie van de gemeente op het conceptadvies**

De gemeente heeft niet gereageerd op het conceptadvies.