

## ADVIES

betreffende de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als bedoeld in art. 6.1 Wro van de heer en mevrouw S. Vorderhake, ter zake van het object Klein Heiligland 14 te Haarlem.

Opdracht:	3433060
Datum:	oktober 2014
Adviseur:	mr.ir. P.F. Schreiber
Referentie:	2013-10

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 • IBAN NL21INGB0000508019 • BTW NL002767661B01 • KVK 41126679



## INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING .....	3
1.1	Opdracht .....	3
1.2	De aanvraag.....	3
1.3	Procedure en verslag .....	5
1.4	Conceptadvies.....	6
2	ALGEMENE OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO .....	7
3	PLANOLOGIE .....	9
3.1	Bestemmingsplan De Heiliglanden 1985 .....	9
3.2	Bestemmingsplan De Heiliglanden, 1 <sup>ste</sup> herziening / aanvullende voorschriften hoogte maten Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden.....	10
3.3	Artikel 19 WRO appartementengebouw van aanvrager .....	11
3.4	Bestemmingsplan Heiliglanden De Kamp.....	13
3.5	Wabo vergunning voor bouwen en slopen en activiteiten in strijd met vigerende regels ruimtelijke ordening (Wabo-vergunning) .....	15
4	OVERWEGINGEN VOORZIENBAARHEID .....	17
4.1	Algemeen.....	17
5	BEOORDELING PLANOLOGISCH NADEEL EN VOORZIENBAARHEID .....	18
5.1	Beoordeling planologisch nadeel.....	18
5.2	Beoordeling voorzienbaarheid .....	19
6	CONCLUSIE .....	21
7	BIJLAGEN.....	22

## 1 INLEIDING

### 1.1 Opdracht

Bij e-mail van 13 mei 2014 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 en mevrouw S. Vorderhake, nader te noemen “aanvragers”.

### 1.2 De aanvraag

Bij de gemeente Haarlem is, oorspronkelijk op 13 februari 2014, een aanvraag tot tegemoetkoming in de planschade ingekomen, welke partijen genoegzaam bekend is. De aanvraag heeft betrekking op de onroerende zaak van aanvragers plaatselijk bekend als Klein Heiligland 14, 2011 EG Haarlem.

In overleg met de gemeente hebben aanvragers, via hun gemachtigde Achmea Rechtsbijstand, op 16 april 2014 (ontvangen 22 april 2014), het aanvraagformulier planschadevergoeding ingediend bij de gemeente.

Op grond van artikel 4:1 Awb wordt de aanvraag tot het geven van een beschikking, tenzij bij wettelijk voorschrift anders is bepaald, schriftelijk ingediend bij het bestuursorgaan dat bevoegd is op de aanvraag te beschikken. In artikel 4:4 Awb is bepaald dat het bestuursorgaan dat bevoegd is op de aanvraag te beslissen voor het indienen van aanvragen en het verstrekken van gegevens een formulier kan vaststellen, voor zover daarin niet is voorzien bij wettelijk voorschrift. Het door de gemeente aangehaalde aanvraagformulier zoals vermeld in de in casu van toepassing zijnde Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade 2008 is een dergelijk formulier. Dat de gemeente gebruik heeft gemaakt van haar bevoegdheid een dergelijke regeling vast te stellen doet ons inziens echter niet af aan het feit dat een dergelijk formulier niet berust op een wettelijk voorschrift. Het niet gebruikt zijn van het formulier is slechts een te herstellen verzuim, dat niets afdoet aan de ontvangstdatum van het primaire verzoek. Hierdoor zijn wij van mening dat de brief van 13 februari 2014 moet worden beschouwd als aanvraag, en de datum van indiening van deze brief moet worden aangehouden om te bepalen of de aanvraag zou zijn verjaard.

In de oorspronkelijke aanvraag, d.d. 13 februari 2014, is gesteld dat nadeel wordt ondervonden van een wijziging van ‘het bestemmingsplan voor de binnenstad’ uit 2009,



Haarlem" d.d. 13 september 2012. Deze omgevingsvergunning trad in werking op 13 september 2012 (tweede peildatum) en werd onherroepelijk op 25 oktober 2012.

Op de peildata stonden aanvragers in een zakelijke rechtsbetrekking tot de voornoemde onroerende zaak en de aanvraag is ingediend binnen vijf jaar na de datum waarop de genoemde besluiten onherroepelijk werden, 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. 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.

Tijdens de opname van de woning en de situatie ter plaatse, op 18 juni 2014, is de aanvraag mondeling behandeld. Aanvragers werden bijgestaan door de heer mr. W. Visser (Achmea Rechtsbijstand) en de heer C.V van de Prijt (vdvdp Architecten).

Van de zijde van aanvragers is in hoofdzaak verwezen naar de inhoud van de aanvraag.

Bij de opname hebben wij mevrouw C.M. van der Reijden (RMT) betrokken. 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.

Van de zijde van de gemeente is door de heer J. Hartmans een toelichting gegeven. Daarbij is in hoofdzaak informatie over de oude en nieuwe planologie verstrekt.

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 27 augustus 2014 een conceptadvies gezonden aan de betrokken partijen.

Van de zijde van de gemeente zijn geen op- of aanmerkingen ontvangen naar aanleiding van het concept advies.

Van de zijde van aanvrager zijn per e-mail d.d. 24 september 2014 zienswijzen ontvangen naar aanleiding van het conceptadvies.

De zienswijzen van aanvragers op het conceptadvies, en onze reactie hierop, hebben wij opgenomen in de bijlagen van dit advies. In de zienswijzen hebben wij geen aanleiding gezien voor een aanpassing van de conclusie van dit advies.

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**

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.

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.

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.

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. Nadeel wordt bepaald op het moment van inwerkingtreden van het vermeend schadeveroorzakende besluit. 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.

Bij het bepalen van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden van het oude en nieuwe planologische regime worden buiten beschouwing gelaten de vrijstellingsbevoegdheden ex artikel 15 WRO c.q. afwijkingsmogelijkheden ex artikel

3.6 Wro (vgl. LJN BX3316, ABRS 1 augustus 2012, Utrechtse Heuvelrug, 201108638/1/A2). Het voorgaande lijdt uitzondering ten aanzien van vrijstellingen ex artikel 15 WRO, welke zijn aangevraagd vóór de inwerkingtreding van de Wro (1 juli 2008).

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 Bestemmingsplan De Heiliglanden 1985

Ter plaatse van en ten noordwesten van het appartement van aanvrager vigeerde het bestemmingsplan "De Heiliglanden" zoals door de raad vastgesteld op 4 juli 1984 en door Gedeputeerde Staten gedeeltelijk goedgekeurd op 15 oktober 1985, waarna dit plan onherroepelijk is geworden. Bij hetzelfde besluit werd het plan gelijk gesteld met een stadsvernieuwingsplan als bedoelde in de destijds vigerende Wet op de Stads en dorpsvernieuwing.



Figuur 1 Bestemmingsplan De Heiliglanden, plankaart fragment. Rode pijl is bestemmingsvlak ter hoogte van appartementengebouw van aanvragers. Rood kader is het perceel Klein Heiligland 16

Ter plaatse van het appartementengebouw van aanvragers en ter plaatse van het perceel Klein Heiligland 16, waren de gronden in een strook met een diepte van circa 20 meter respectievelijk 30 meter aangewezen voor “Woondoeleinden” (art. 5 geel gekleurd). de direct daarachter liggende gronden waren aangewezen als “Erf” (art. 11, stippel arcering). De gronden verder ten noordwesten van het appartementengebouw van aanvragers waren aangewezen als “Tuin en/of achterpad” (art. 12, groen gekleurd), en “Lage bebouwing” (art. 10, roze gekleurd).

Voor zover in casu relevant stellen wij vast dat Gedeputeerde Staten buiten goedkeuring hebben gehouden:

- de bestemmingsaanwijzing ter plaatse van het perceel Klein Heiligland 16;
- de bestemming “Lage bebouwing” (artikel 10).

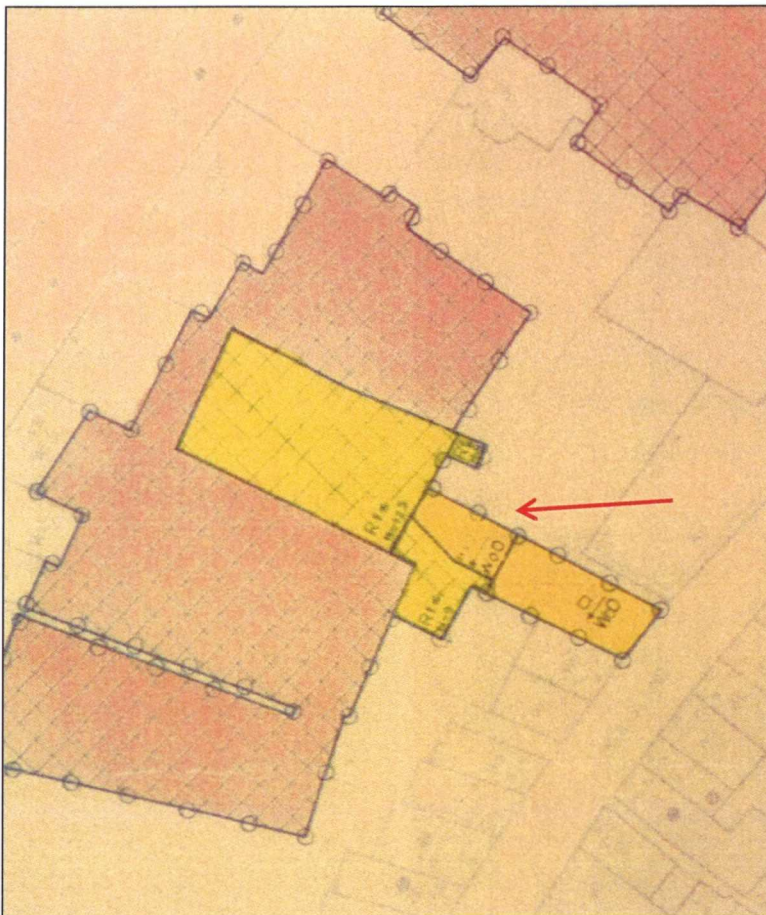
### **3.2 Bestemmingsplan De Heiliglanden, 1<sup>ste</sup> herziening / aanvullende voorschriften hoogte maten Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden**

Op 19 september 1990 heeft de raad vervolgens het bestemmingsplan (= stadsvernieuwingsplan) “De Heiliglanden, 1<sup>ste</sup> herziening” vastgesteld. Bij de vaststelling van deze 1<sup>ste</sup> herziening zijn de voorschriften van het bestemmingsplan “De Heiliglanden 1985” overeenkomstig van toepassing verklaard, inclusief de tussentijds vastgesteld “Aanvullende voorschriften hoogtematen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden”. Voor de gronden ter plaatse van het appartementengebouw van aanvragers gold nog steeds de bestemming “Woondoeleinden” zoals aangewezen in het bestemmingsplan “De Heiliglanden”.

De gronden ter plaatse van het perceel Klein Heiligland 16 zijn overwegend aangewezen voor “Woondoeleinden”, met in de begane grond de eindbestemming “Opslag” tenzij anders aangeduid. In een vlak met een diepte van circa 16 meter is de toegelaten goothoogte 7,5 meter. Volgens de op de plankaart aangegeven aanduiding WoO met daarboven ←, mogen alle bouwlagen bestemd worden voor de op de kaart aangegeven eindbestemming woondoeleinden. Wonen is volgens de aanduiding □ echter niet verplicht. In een vlak met een diepte van circa 10 meter is de toegelaten goothoogte 3 meter (art. 5 voorschriften bestemmingsplan “De Heiliglanden” aangevuld met ad. a blz. 1 toelichting). Volgens artikel 2 van de “Aanvullende voorschriften hoogtematen Burgwal, Vijfhoek en Heiliglanden” mocht de bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de op de plankaart aangeduide goothoogte plus 4 meter.

Gronden verder ten noordwesten van het appartementengebouw van aanvragers zijn aangewezen voor “Biljartcentrum / fitnesscentrum (Rb/Rf)” (art. 16a, geel met

blokarcering). De goothoogte van de gronden aangewezen voor “Biljartcentrum / fitnesscentrum (Rb/Rf)” mocht overwegend maximaal 12,5 meter bedragen. Op gronden in het bestemmingsvlak “Biljartcentrum / fitnesscentrum (Rb/Rf)” ter hoogte van het perceel Klein Heiligland 16 mocht de goothoogte maximaal 9 meter bedragen.

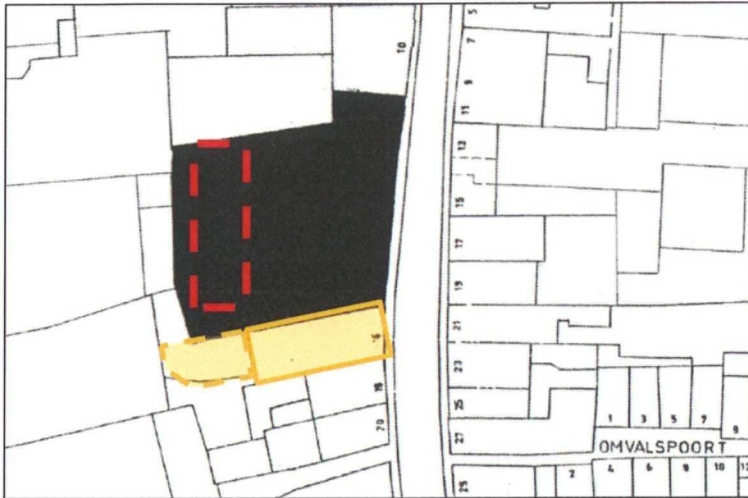


Figuur 2 Bestemmingsplan De Heiliglanden, 1ste herziening, plankaart fragment

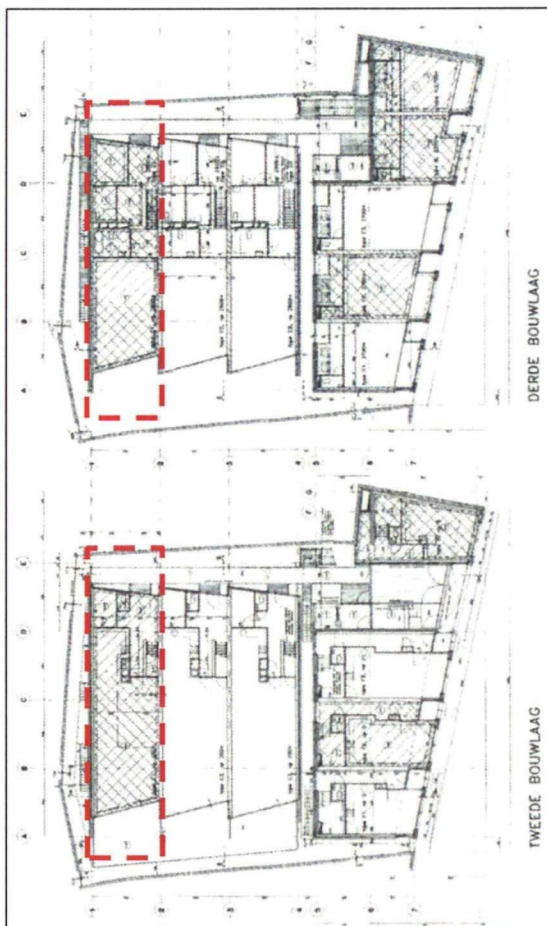
### 3.3 Artikel 19 WRO appartementengebouw van aanvrager

Op 11 juli 1995 is door het college van burgemeester en wethouders met toepassing van artikel 19 WRO bouwvergunning verleend voor het appartementengebouw waar zich het appartement van aanvrager bevindt aan de Klein Heiligland 14 te Haarlem.

Het appartementengebouw van aanvragers heeft een diepte, gemeten loodrecht op de weg Klein Heiligland van circa 25 meter. Het appartement van aanvragers ligt ongeveer ter hoogte van het bestemmingsvlak “Woondoeleinden” volgens het bestemmingsplan De Heiliglanden, 1<sup>ste</sup> herziening met de aanduidingen goothoogte 3 meter.



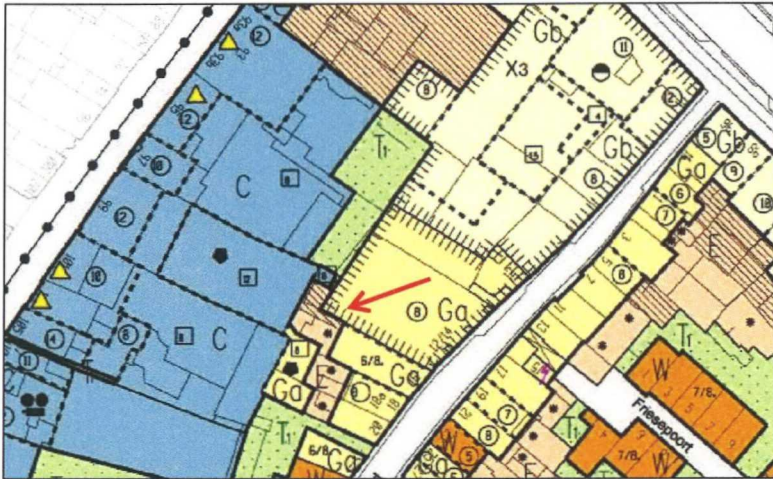
Figuur 3 Ligging van het appartement van aanvragers in de footprint van het eigen appartementengebouw en ten opzichte van het bestemmingsvlak "Woondoeleinden" volgens het bestemmingsplan De Heiliglanden, 1ste herziening



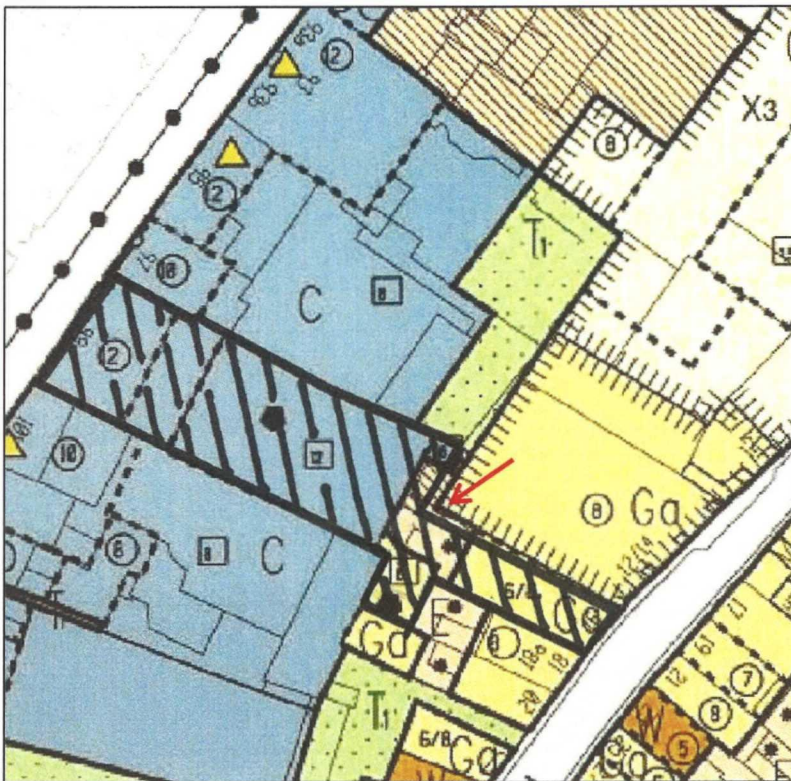
Figuur 4 Ligging appartement aanvragers op plattegrond van het eigen appartementengebouw

### 3.4 Bestemmingsplan Heiliglanden De Kamp

Op 22 mei 2008 heeft de raad het bestemmingsplan “Heiliglanden De Kamp” vastgesteld. Het plan werd door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 13 januari 2009. Het plan werd gepubliceerd in de Staatscourant op 5 maart 2009 en trad in werking en werd onherroepelijk op 17 april 2009.



Figuur 5 Bestemmingsplan Heiliglanden De Kamp, fragment verbeelding



Figuur 6 Projectie plangebied Wabo op verbeelding bestemmingsplan Heiliglanden De Kamp

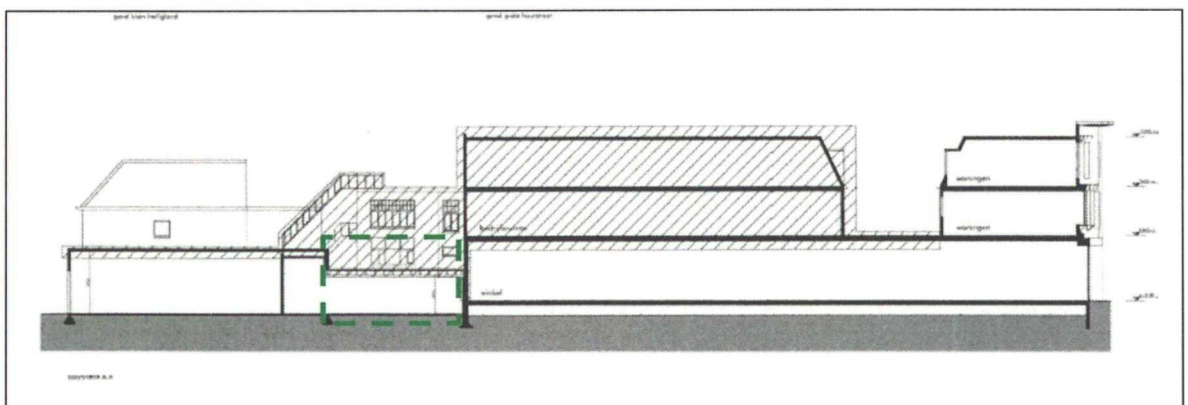
De gronden ter plaatse van het appartementengebouw van aanvragers zijn aangewezen voor “Gemengde doeleinden A (Ga)” met een aanduiding go<sup>o</sup>thoogte van 8 meter (art. 10). De gronden ten westen van het appartementengebouw van aanvragers zijn voorts aangewezen voor “Centrumvoorzieningen” deels met de aanduiding sportschool (art. 12) en “Erf” met de aanduiding ‘te handhaven bebouwing’.

Het perceel Klein Heiligland 16 is aangewezen voor “Gemengde doeleinden A (Ga)” met een aanduiding go<sup>o</sup>thoogte minimaal 6 meter en maximaal 8 meter en deels voor “Erf”.

De gronden aangewezen als “Erf” (roze zonder arcering) mocht voor maximaal 50% worden bebouwd tot een maximum van 40 m<sup>2</sup>. De gronden aangewezen als “Erf” (roze met arcering) mocht voor 100% worden bebouwd. Bijgebouwen mochten een bebouwingshoogte hebben van 3 meter. Aan- en bijgebouwen mochten niet hoger zijn dan 4 meter.

Wij stellen vast dat gronden aangewezen als “Erf” (roze met arcering) waren aangewezen direct grenzend aan het appartementengebouw van aanvragers, zowel ten zuidwesten als ten noordwesten van het appartement van aanvragers.

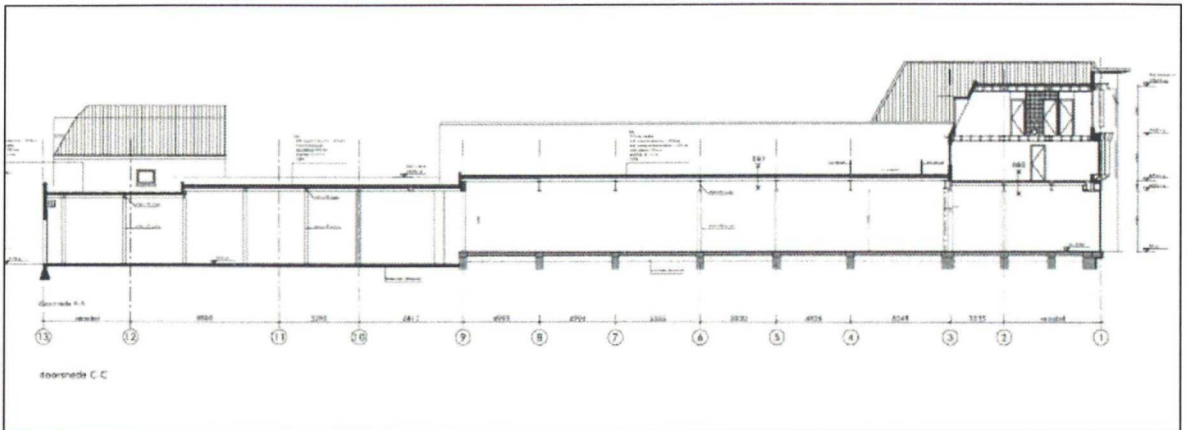
Ter plaatse van de aanduiding ‘te handhaven bebouwing’ mocht de bebouwing gehandhaafd blijven zoals aanwezig op het moment van terinzagelegging van het plan. Het betreft hier de bebouwing binnen het groene kader van onderstaande figuur met een bouwhoogte van naar schatting 2,8 meter.



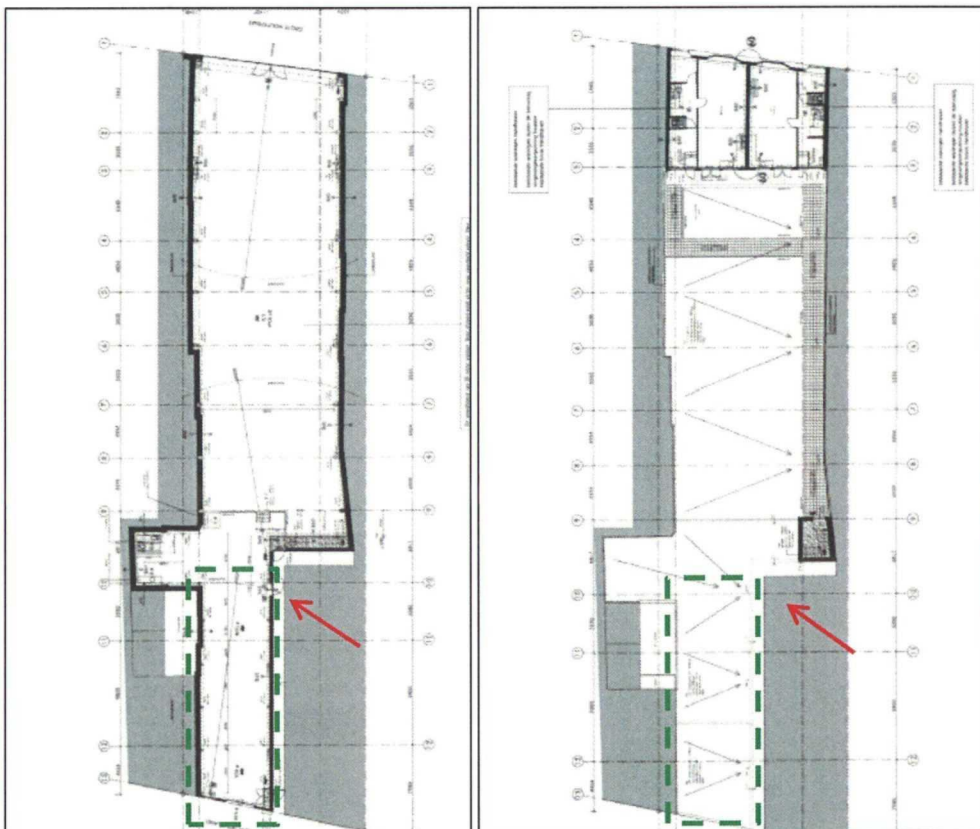
Figuur 7 Bestaande bebouwing ten tijde van bestemmingsplan Heiliglanden - De Kamp

### 3.5 Wabo vergunning voor bouwen en slopen en activiteiten in strijd met vigerende regels ruimtelijke ordening (Wabo-vergunning)

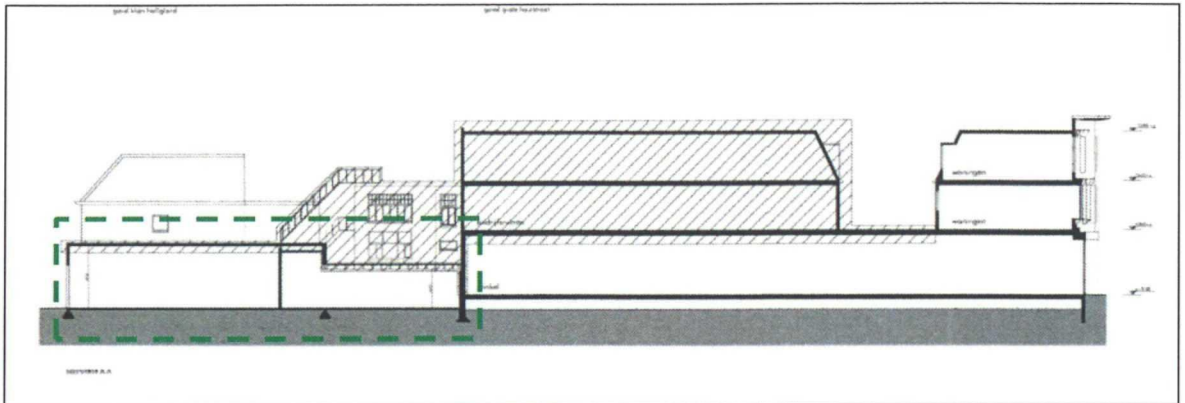
Op 13 september 2012 hebben burgemeester en wethouders Wabo vergunning voor bouwen en slopen en activiteiten in strijd met vigerende regels ruimtelijke ordening (Omgevingsvergunning) verleend voor het verbouwen van de woningen en sloop en nieuwbouw van het daarachterliggende winkelgedeelte op het perceel Grote Houtstraat 99 te Haarlem.



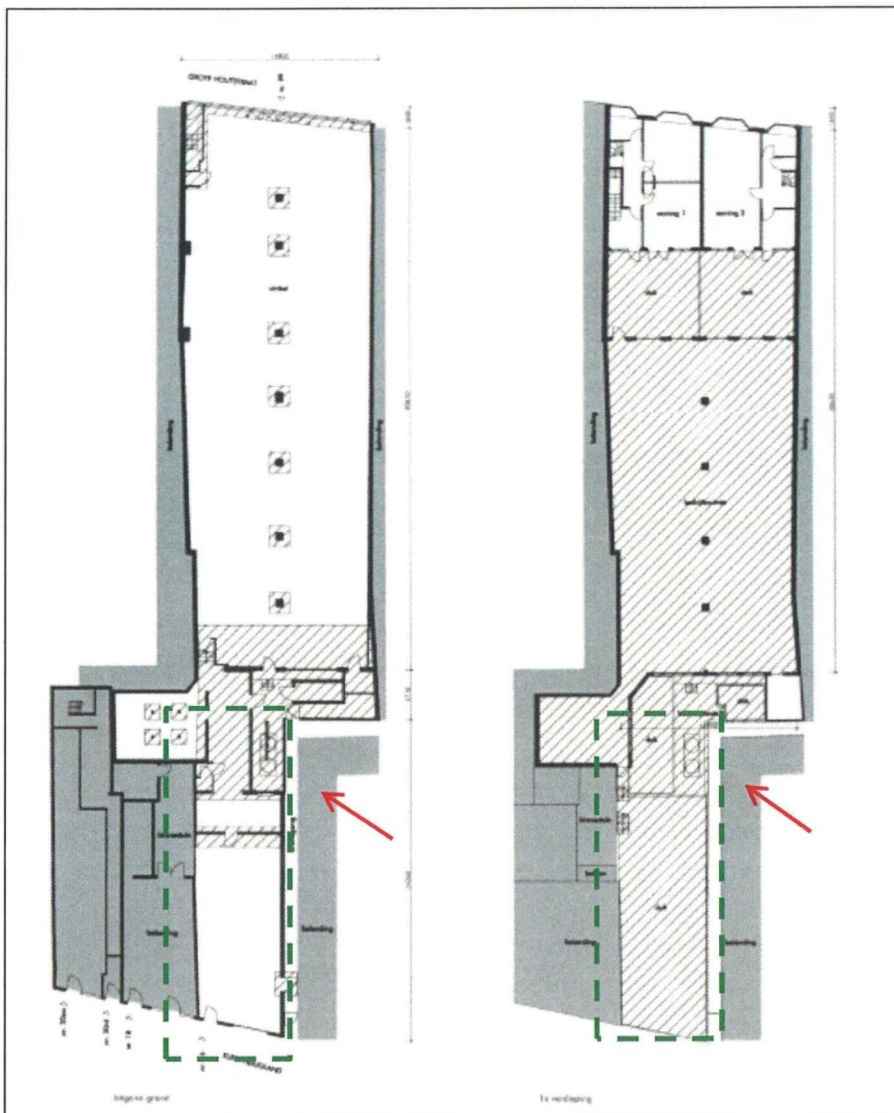
Figuur 8 Doorsnede NIEUWE situatie; bouwhoogte dak ter hoogte appartement aanvragers circa 5 meter



Figuur 9 Begane grond en 1ste verdieping (dak) NIEUWE situatie



Figuur 10 Doorsnede OUDE situatie; hoogte gebouwdeel aan de zijde van Klein Heiligland 4,2 meter aflopend naar circa 2,8 meter.



Figuur 11 Begane grond en 1ste verdieping OUDE situatie te slopen



## **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.

## 5 BEOORDELING PLANOLOGISCH NADEEL EN VOORZIENBAARHEID

### 5.1 Beoordeling planologisch nadeel

Hierna wordt een planologische vergelijking gemaakt tussen:

1. Het bestemmingsplan “De Heiliglanden, 1<sup>ste</sup> herziening” en het bestemmingsplan “Heiliglanden – De Kamp”;
2. Het bestemmingsplan “Heiliglanden – De Kamp” en de situatie die is ontstaan met “de Omgevingsvergunning”; een en ander zoals beschreven in hoofdstuk 3 van dit advies.

#### Ad.1. Het bestemmingsplan “De Heiliglanden, 1<sup>ste</sup> herziening” en het bestemmingsplan Heiliglanden – De Kamp

In de oude planologische situatie konden, volgens het bestemmingsplan “De Heiliglanden, 1<sup>ste</sup> herziening”, ten zuidwesten van en ter hoogte van het appartement van aanvragers, gebouwen worden gebouwd met een gothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 7 meter. Deze gebouwen konden worden gebruikt voor “woondoeleinden” met in de begane grond de eindbestemming “opslag”. Ten noordwesten van en ter hoogte van het appartement van aanvragers, was bouwmassa toegelaten tot een gothoogte van 12,5 meter en een bouwhoogte van 16,5 meter. Deze bouwmassa kon worden gebruikt voor een biljartcentrum en fitnesscentrum.

In de nieuwere situatie kon, volgens het bestemmingsplan “Heiliglanden – De Kamp”, ten zuidwesten van en ter hoogte van het appartement van aanvragers, erfbebouwing worden gebouwd en bestaande erfbebouwing gehandhaafd blijven. Deze erfbebouwing had ter hoogte van het appartement van aanvragers een bouwhoogte van circa 4 meter. Immers grenzend aan de bestemming “Erf” zonder de aanduiding “te handhaven bebouwing” en met arcering. Verder naar het zuidwesten was erfbebouwing toegelaten tot de bestaande hoogte van circa 2,8 meter.

Ten noordwesten van en ter hoogte van het appartement van aanvragers werd bouwmassa toegelaten tot een gothoogte van 8 meter voor “gemengde doeleinden”. Tussen deze bouwmassa voor “gemengde doeleinden” en het appartementengebouw van aanvragers was erfbebouwing mogelijk tot een bouwhoogte van 4 meter.

Evident is dat de planologische mutatie van de gronden ten zuidwesten van en ter hoogte van het appartement van aanvragers geen nadeel kan hebben veroorzaakt. De toegelaten

bouwmassa is immers (aanzienlijk) kleiner geworden. Hetzelfde is te zeggen over de gronden ten noordwesten van het appartement van aanvragers.

Ons oordeel zou nog stilliger zijn wanneer zou blijken dat de aanduiding “te handhaven bebouwing” toch ook zou gelden voor de gronden met de bestemming “Erf” met arcering.

Ad. 2. Het bestemmingsplan Heiliglanden – De Kamp en de situatie die is ontstaan met “de Omgevingsvergunning”

Met de Omgevingsvergunning is, ten zuidwesten van en ter hoogte van het appartement van aanvragers, planologisch toegelaten (bestaande) erfbebouwing met een bouwhoogte van 4 meter vervangen door opslagruimte met een bouwhoogte van circa 5 meter. Ten noordoosten van het appartement van aanvragers is met de omgevingsvergunning winkel- / opslagruimte mogelijk gemaakt tot een bouwhoogte van circa 5 meter. Verder naar het noordoosten (voor aanvragers niet zichtbaar) zijn woningen met een grotere bouwmassa toegelaten. Oorspronkelijk kon direct ten noordoosten van het appartement van aanvragers worden gebouwd tot een bouwhoogte van 4 meter oplopend tot bouwmassa met een goothoogte van 8 meter.

De omgevingsvergunning heeft voor aanvragers geleid tot enige planologisch nadeel.

## **5.2 Beoordeling voorzienbaarheid**

Of eventueel vast te stellen planschade voor vergoeding in aanmerking komt is afhankelijk van wat aanvragers op het moment van aankoop (6 en 15 september 1995) konden voorzien aan planologische invulling van de omgeving van hun appartement.

Omdat in casu alleen de omgevingsvergunning nadeel zou veroorzaken dient in het kader van beoordeling van voorzienbaarheid van schade te worden beoordeeld of de situatie volgens de omgevingsvergunning vergelijkbaar is met de planologische situatie ten tijde van aankoop, zijnde de situatie volgens het bestemmingsplan ‘De Heiliglanden, 1<sup>ste</sup> herziening’.

Op het moment van aankoop hadden aanvragers bij de bepaling van de prijs die zij voor hun appartement zouden betalen rekening moeten houden met gebouwen ten zuidwesten van hun appartement met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 7 meter. Deze gebouwen konden worden gebruikt voor woondoeleinden met in de begane grond de eindbestemming ‘opslag’. Ten noordwesten van hun appartement was bouwmassa toegelaten tot een goothoogte van 12,5 meter en een bouwhoogte van 16,5 meter. Deze bouwmassa kon worden gebruikt voor een biljartcentrum en fitnesscentrum.

Wij stellen vast dat met de omgevingsvergunning op de gronden ten zuidwesten van het appartement van aanvragers bouwmassa, met de functie “opslag”, wordt toegelaten dat kleiner is dan de bouwmassa, met de functie “woondoeleinden” met eindbestemming “opslag”, in de begane grondlaag in de situatie ten tijde van aankoop. Ten tijde van aankoop was de toegelaten bouwmassa ten noordwesten van het appartement van aanvragers eveneens (aanzienlijk) groter dan in de situatie na de omgevingsvergunning.

Wanneer de situatie volgens de omgevingsvergunning al nadeel zou kunnen veroorzaken uit oogpunt van verminderde daglichttoetreding, dan is dat nadeel niet groter dan het voorzienbaar nadeel dat zou kunnen worden ondervonden van bouwmassa toegelaten volgens het bestemmingsplan De Heiliglanden, 1<sup>ste</sup> herziening zoals deze gold ten tijde van aankoop.

Gelet op deze conclusie komen wij niet toe aan een nadere bepaling van waarde en waardevermindering van het object van aanvragers en komen wij ook niet toe aan een beoordeling van het normaal maatschappelijk risico. De aanvraag kan naar onze mening worden afgewezen.

Wij stellen ten overvloede vast dat vermeende planschade niet kan worden getaxeerd aan de hand van de kosten van maatregelen vermeende ruimtelijke effecten van een gewraakt bouwplan weg te nemen.

Wat betreft de door aanvrager zelf getaxeerde planschade verwijzend naar een taxatierapport van een makelaar stellen wij vast dat die makelaar geen waarde vermindering heeft vastgesteld. De makelaar heeft op een onjuiste peildatum alleen een waardeverklaring afgegeven, zonder zelf ook een volledige planologische vergelijking te hebben gemaakt.

## 6 CONCLUSIE

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem de door de heer en mevrouw S. Vorderhake ingediende aanvraag tot tegemoetkoming in af te wijzen.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

mr. drs. C.M.L. van der Lee  
Directeur



## 7 BIJLAGEN

## Taxatieverslag

### Kadastrale gegevens

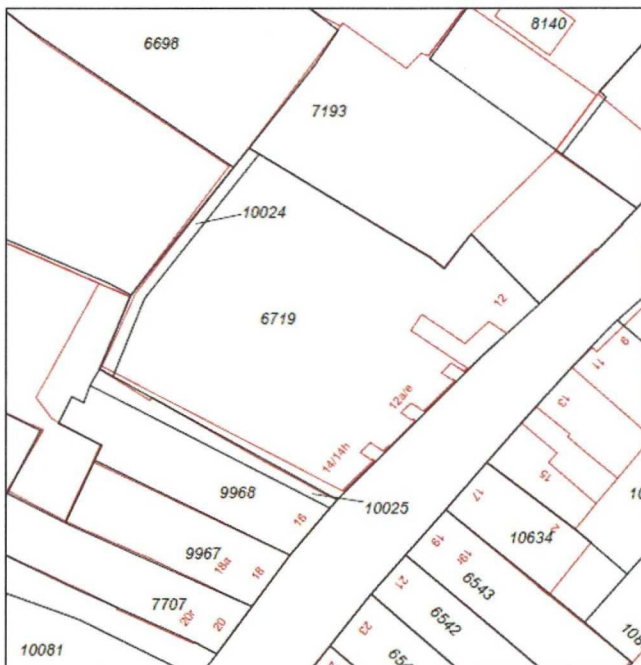
Voor zover niet nader omschreven is, behalve door het opvragen van de getoonde kadastrale informatie, geen nader titelonderzoek gedaan naar eventueel aanwezige zakelijke rechten, zoals mandeligheid, erfdiensbaarheden, erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik. De onroerende zaak betreft een appartementsrecht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

Gemeente	Sectie	Nummer	Index
Haarlem	D	10191	A1

De hierboven genoemde onroerende zaak is eigendom van:

Naam	Geboorteplaats	Geboortedatum
De heer S. Vorderhake	Heemstede	30-12-1960
Mevrouw A.J.W. Vorderhake - Sikkenk	Haarlem	16-04-1967

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



**Figuur 12 Kadastrale situatie**

### **Omschrijving en objectkenmerken**

Het getaxeerde betreft een maisonnette op de tweede en derde bouwlaag, alsmede een parkeerplaats en afzonderlijke berging in de eerste bouwlaag, gelegen in het centrum van Haarlem. De vloerhoogte van de tweede bouwlaag ligt op circa 1 meter boven straatpeil.

De indeling van het appartement is:

Eerste woonlaag: ruime hal/gang met meterkast; wc met wandcloset en fonteintje; wasruimte met elektrameter en aansluiting voor wasmachine en wasdroger; kast met cv-opstelling en mechanische ventilatie; woonkamer met schuifpui naar zonneterras en open keuken voorzien van inbouw apparatuur.

Tweede woonlaag: hal; badkamer met hoekdouche cabine, ligbad, wandcloset en badkamermeubel; slaapkamer met doorloop naar logeerkamer.

Het woonoppervlak van de maisonnette bedraagt ca. 93 m<sup>2</sup>. De eerste woonlaag is voorzien van woongrond. De maisonnette is volledig geïsoleerd. De maisonnette is voorzien van centrale verwarming via een gasgestookte combi cv-ketel van het merk Nefit. De ketel is in 2014 geplaatst en wordt buiten beschouwing gelaten. Elektra: nieuwe groepenkast, voldoende groepen. De servicekosten bedragen momenteel € 375,- per maand en het betreft een gezonde Vereniging van Eigenaars. De buitenzijde van het complex wordt binnenkort vanuit de reserve geschilderd.

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 13 Appartementen gebouw van aanvragers. Gevel Klein Heiligland



Figuur 14 Vloerhoogte tweede bouwlaag circa 1 meter boven maaiveld.  
Hierdoor rondom zicht op bouwmassa met een totaal hoogteverschil van circa 4 meter

Wij hebben de betrokken maisonnette niet gewaardeerd per de peildata vrij van huur- en gebruiksrechten.

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

E-mail bericht d.d. 24 september 2014

Geachte heer Schreiber,

Voor mijn cliënten, de heer en mevrouw Vorderhake, wonende te Haarlem aan Klein Heiligland 14 te Haarlem reageer ik op het door u uitgebrachte conceptadvies betreffende de door cliënten ingediende aanvraag tegemoetkoming planschade.

Allereerst wil ik nog een formeel punt aan de orde stellen. Het concept stelt dat het bestemmingsplan "Heiliglanden - de Kamp" op 16 april 2009 onherroepelijk werd. Blijkens de publicatie waar ik u eerder op wees over het ter inzage leggen van het goedkeuringsbesluit van Gedeputeerde Staten is gesteld dat het goedkeuringsbesluit en het bestemmingsplan met ingang van de dag van publicatie gedurende 6 weken, te weten van 6 maart 2009 tot 17 april 2009, voor een ieder ter inzage liggen. Mijn conclusie is dat het plan derhalve eerst op 17 april 2009 onherroepelijk is geworden.

In de tweede plaats merk ik op dat aan het concept geen bijlagen zijn gevoegd met de planvoorschriften, waaronder de geraakte bouw- en gebruiksvoorschriften, van de successievelijke in de vergelijking genoemde bestemmingsplannen. De heer en mevrouw Vorderhake zouden deze brondocumenten graag als bijlage zien opgenomen of deze anders separaat ontvangen.

Inhoudelijk zijn de heer en mevrouw Vorderhake van mening dat ten onrechte is geoordeeld dat het bestemmingsplan "Heiliglanden - de Kamp" geen planologisch nadeel heeft veroorzaakt dan wel dat het nadeel dat het vaststellen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de belending wel met zich meebracht op grond van voorzienbaarheid niet voor vergoeding in aanmerking komt.

Zoals ook bij de plaatsopname is besproken, gold juist ter hoogte van het appartement/maisonnette van cliënten dat er sprake was van een binnentuin, waar uitsluitend de al gerealiseerde bebouwing was toegestaan. Deze bebouwing stond, zoals uit fotomateriaal ook is gebleken, aan de overzijde van de binnentuin. Door deze ruimte was de lichtinvalshoek voor de woning van cliënten voldoende om er op de begane grond een verblijfsruimte te creëren en kon het pand worden gebouwd. Het is derhalve naar de mening van de heer en mevrouw Vorderhake niet juist dat bij de aankoop rekening moest worden gehouden met de mogelijkheid van hogere bebouwing ter plaatse van de erfafscheiding dan de bestaande muur en het vaststellen van het bestemmingsplan "Heiliglanden - de Kamp" niet tot een planologisch nadeliger situatie heeft geleid.

De heer en mevrouw Vorderhake verzoeken u derhalve het concept naar aanleiding van het bovenstaande aan te vullen.

wg mr. W. Visser Achmea | Stichting Achmea Rechtsbijstand

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

N.V.T.

### **Commentaar zienswijzen van de zijde van aanvragers**

In paragraaf 1.4 hebben wij vermeld dat wij inhoudelijke zienswijzen van aanvragers hebben ontvangen. Hierna geven wij de zienswijzen weer, geven wij ons commentaar en geven wij aan of de zienswijzen gevolgen hebben gehad voor de inhoud van het conceptadvies.

Allereerst wordt een opmerking gemaakt over de datum van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan "Heiliglanden – de Kamp".

#### Commentaar

Wij hebben de datum gewijzigd van 16 april 2009 in 17 april 2009. De redactionele correcties hebben geen gevolgen voor de conclusie van het advies.

In de tweede plaats vragen aanvragers een afschrift van de in het advies beschreven bestemmingsplannen met de daarbij behorende planvoorschriften.

#### Commentaar

De door SAOZ gebruikte plandocumenten betreffen openbare stukken die kunnen worden ingezien via de gemeente, "Loket Haarlem":

[http://e-diensten.haarlem.nl/bestemming/BST\\_Nav.asp](http://e-diensten.haarlem.nl/bestemming/BST_Nav.asp) of

via ruimtelijkeplannen.nl <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/?#>.

De beschrijving van de relevante documenten in het advies geven voldoende inzicht voor de te maken planvergelijking. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van de conclusie van het advies.

Inhoudelijk stellen aanvragers dat ten onrechte is geoordeeld dat het bestemmingsplan "Heiliglanden - de Kamp" geen planologisch nadeel heeft veroorzaakt dan wel dat het nadeel dat het vaststellen van de omgevingsvergunning voor de bouw van de belending wel met zich meebracht op grond van voorzienbaarheid niet voor vergoeding in aanmerking komt.

Aanvragers verwijzen ter onderbouwing van hun stelling naar fotomateriaal.

### Commentaar

Zoals SAOZ in Hoofdstuk 2 heeft overwogen is bij beoordeling van aanvragen om tegemoetkoming in planschade 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.

Wat betreft het gestelde nadeel als gevolg van het bestemmingsplan “Heiliglanden – de Kamp” blijkt uit die planvergelijking Ad.1. (blz. 18) dat de volgens de foto’s feitelijk aanwezige binnentuin planologisch kon worden bebouwd op een wijze die evenzeer belemmering van daglichttoetreding had kunnen veroorzaken (vergelijkbaar met de situatie na de verleende omgevingsvergunning).

Wat betreft de stelling van het nadeel dat is vastgesteld naar aanleiding van de omgevingsvergunning niet voorzienbaar was verwijzen wij naar en herhalen wij hier onze overwegingen in paragraaf 5.2. Het verwijzen naar fotomateriaal is onvoldoende ter weerlegging van de hier gegeven motivering.

De zienswijze geeft geen aanleiding tot herziening van de conclusie van dit advies.