

Raad van State, Afdeling bestuursrechtspraak

Zitting d.d. 16 juni 2010 om 15.00 uur

Nummer: 200908709/1/R1

AANTEKENINGEN

voor de behandeling ter zitting van het beroep omtrent goedkeuring bestemmingsplan "Ijsbaanlaan e.o." van 7 september 2009, zoals verzonden op 14 september 2009,

van:

de heer J.C.W. de Sauvage Nolting, wonende te Bloemendaal (2061 GK) aan de Iepenlaan 14 namens:

de heer J.W. van Iersel, de heer P. van Toor, mevrouw D. van Waesberghe, de heer B. Beumer, mevrouw A. de Koeijer, F.S.G.M. Knuvelde, mevrouw C. Riekerk, de heer R. van de Burgh, de heer E.H.M. Kroon, de heer en mevrouw W. Westenbrink, mevrouw I. de Vries en de heer L.A. Ekkels, mevrouw J. Roodenberg, A.J. Markusse en A. Markusse, de heer W.B.H.J. Schmitz, de heer W.F.W. ter Berg, mevrouw L.Y. de Boer-Groen, de heer P.J.W.M. Verheijen, mevrouw M.J. Riegen-Wasserman, de heer M.A.W. van Leeuwen, de heer P.L.C. van Beek, mevrouw A.J. v.d. Maat Rijks, de heer R.W. Jansen allen wonende te Bloemendaal aan de Iepenlaan.

Geacht College,

1. Voor de gronden tussen de Delft en de spoorlijn Amsterdam werd in het uitbreidingsplan van de gemeente Haarlem van 1958 (vastgesteld bij raadsbesluit van 19 november 1958, goedgekeurd besluit Gedeputeerde Staten van 9 december 1959) de bestemming "ijsbaan" gegeven. Deze bestemming werd uitdrukkelijk onderscheiden van de bestemming "sportterrein"
2. Op grond van artikel 10 lid 1 van de Overgangswet Ruimtelijke Ordening werd een dergelijk uitbreidingsplan beschouwd als een bestemmingsplan in de zin van de Wet Ruimtelijke Ordening.

3. Bij besluit van 31 januari 1973 heeft de gemeenteraad "*Aanvullende voorschriften stedenbouwkundige maatregelen Woningwet 1901*" vastgesteld (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten bij besluit van 2 april 1974). Op grond van artikel B lid 1 van deze voorschriften was het verboden de in het uitbreidingsplan 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. Hiermee was derhalve niet langer alleen het bouwen geregeld maar ook het gebruik: in dit geval ijsbaan.
4. De gemeente Haarlem heeft - hoewel zij eigenaresse is van de ijsbaan - vanaf eind jaren zestig de exploitatie van de ijsbaan overgelaten aan de Stichting Kunstijsbaan Kennemerland (SKK).
5. De gemeente Haarlem en de Provincie Noord-Holland hebben op enig moment plannen ontwikkeld voor een gedeeltelijke overkapping. Zij hebben gezamenlijk de realisering van de overkappingsplannen financieel mogelijk gemaakt. Het is duidelijk dat de gemeente als eigenaresse van de ijsbaan en de provincie gelet op de verstrekking van de financiële middelen niet echt onbevangen in deze kwestie staan. Dat betekent dat de bewoners groot belang hechten aan het thans onderhavige beroep bij de afdeling.
6. De bewoners zijn er namelijk van overtuigd dat de gemeente niet daadwerkelijk heeft willen onderzoeken wat nu de belangen zijn van de bewoners van de Iepenlaan zijn, laat staan dat de gemeente genegen was deze belangen daadwerkelijk mee te laten wegen bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Ach, zo zal de gemeente denken: het betreft hier niet haar burgers maar burgers van een andere gemeente. Zo hebben bijvoorbeeld al de overwegingen met betrekking tot de ruimtelijke beleving ('duidelijke uitstraling' etc.) betrekking op het zicht vanaf Haarlem en niet vanaf de Iepenlaan/Bloemendaal.
7. Ook de oprekking van het gebruik van de gronden van 'ijsbaan' naar 'sport- en recreatieve doeleinden' getuigt van een miskennen van de belangen van de bewoners. Het is evident dat de bewoners er belang bij hebben dat in de zomermaanden er geen geluid van het ijsbaanterrein komt. Is er een ander belang dat de oprekking rechtvaardigt: neen, ook de Provincie Noord-Holland stelt (punt 4): "*De Stichting heeft overigens al aangegeven dat er geen sprake zal zijn van gebruik van de ijsbaan tijdens de zomermaanden*". Het bestuur van de Stichting Kunstijsbaan Kennemerland heeft dit ook medegedeeld aan de bewoners. Een afweging van belangen is daarmee niet eens noodzakelijk: het

10 meter

15 - 13 m

belang voor oprekking ontbreekt. Indien er sprake zou zijn van een belang dan dient het belang van de bewoners beslist zwaarder te wegen.

8. Storend - en getuigen van het niet willen onderkennen van de belangen van de bewoners - is dat gemeente en provincie keer op keer op de geluidnormering in de milieuvergunning wijzen. Het is evident dat geen muziek en geschreeuw iets anders is dan muziek en geschreeuw binnen de geluidsnormering zoals opgenomen in de milieuvergunning.

overtelbare
normen

9. Een en ander is niet anders wat betreft de maximale bouwhoogten.

De overkapping van het buitengebied is gerealiseerd middels een vrijstellingsprocedure ex art. 19 Wet Ruimtelijke Ordening. Die overkapping dient inderdaad positief te worden bestemd in het bestemmingsplan. Je zou verwachten dat alsdan de gerealiseerde bouwhoogte van het buitengebied positief wordt bestemd. De huidige gedeeltelijke overkapping begint laag (enkele meters) en loopt op tot 8,7 meter. Middels ringen zou dat op de plankaart kunnen worden aangegeven. Het opnemen van ruimere bouwmogelijkheden zou slechts aan de orde kunnen zijn wanneer er plannen zouden zijn de overkapping te amoveren en een andere daarvoor te bouwen.

daar gaat
om gekruisen

10. Een overkapping van het middengebied is bewust niet gerealiseerd. Het staat vast dat de komende decennia er geen gehele overkapping zal komen. Zeker niet binnen de 'houdbaarheidsdatum' van 10 jaar van het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan. Ook dat is verklaard door het bestuur van de Stichting Kunstijsbaan Kennemerland. De door de Provincie Noord-Holland genoemd schets van een gehele overkapping dateert van 2002. Er is toen bewust gekozen voor een gedeeltelijke overkapping. Gehele overkapping is niet aan orde: er is geen behoefte aan en er zijn simpelweg geen financiële middelen. Waarom worden de bouwmogelijkheden dan toch opgenomen?

opheld
mit wel
overkapping

11. Tot slot nog een woord over de niet-ontvankelijk verklaring: Gedeputeerde Zaken heeft de ontvankelijkheid van mevrouw De Vries, mevrouw Van Waesberghe en de heren Iersel, Ekkels, Schmitz Van Beek niet aan de orde gesteld (en bijvoorbeeld verzocht om nadere stukken waaruit de opgebouwde aanspraken blijken). Zonder nadere aankondigingen - en zonder hoorzitting - is er besloten tot goedkeuring. Gedeputeerde Zaken achtte zich voldoende geïnformeerd, zo staat (punt 5) in haar besluit. Ten onrechte.

architect

8.7

mr. drs. G.A.A. Koppenaal
Afdeling Ruimtelijk Beleid gemeente Haarlem

Voor wat betreft het beroepsschrift wil ik nog het volgende opmerken.

Bouwhoogte

Ten aanzien van de bouwhoogte van 13 meter opgenomen voor het binnenterrein van de ijsbaan wil ik namens het college van B&W nogmaals benadrukken dat deze hoogte noodzakelijk is om flexibiliteit in het ontwerp voor de overkapping te behouden. Dit is ook de wens van de Stichting Kunstijsbaan Kennemerland. Om de mogelijkheid open te houden om de overkapping 'op te hangen' is een marge in de hoogte van het binnengebied aangehouden. De bouwhoogte van 13 meter sluit goed aan bij de overige bebouwingshoogten in het bestemmingsplangebied. De ijsbaan ligt in een zone die, in het 'Structuurplan Haarlem 2020', is aangewezen als sportboulevard. Veel sportgelieerde ontwikkelingen zijn in deze zone in gang gezet. Het opwaarderen van de ijsbaan is een onderdeel van het structuurplan.

Voor wat betreft het vrije uitzicht waaraan gerefereerd wordt in het beroepsschrift (punt 7) wil ik opmerken dat er in artikel 10 van het oude bestemmingsplan slechts de goot- of boeiingshoogte van de gebouwtjes wordt geregeld. De Haarlemse bouwverordening regelde de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde. De maximale bouwhoogte voor bijvoorbeeld een tribune was dus 15 meter.

Molenbiotoop

Om een indruk te krijgen van de molenbiotoop is een luchtfoto van de omgeving bijgevoegd. Uit de foto blijkt dat de eventuele overkapping van de ijsbaan een zeer geringe invloed heeft op de windvang en de belevingswaarde van de stoopmolen.

Wijziging bestemming

De bestemming sport- en recreatieve doeleinden sluit beter aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008) dan de enge bestemming 'ijsbaan' uit het oude bestemmingsplan. Het is dan ook niet strijdig met de bestemming 'sport- en recreatieve doeleinden' om in de zomermaanden skeelerwedstrijden of andere sportgerelateerde activiteiten te organiseren. De geluidsnormen uit de milieuvergunning waarborgen voor de bewoners van de Iepenlaan de rust. Ten overvloede merk ik op dat de afdeling Handhaving

beduidend minder klachten heeft ontvangen van de bewoners van de Iepenlaan, vanaf het moment dat de gedeeltelijke overkapping van de ijsbaan is gebouwd. De laatste klacht dateert van april 2009. Een geluidsmeting heeft toen uitgewezen dat de geluidsnorm niet werd overschreden.

Verkeersdoeleinden

Voor de ontwikkeling van het terrein ten noorden van de sporthal is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarin is bepaald dat het aantal bestaande parkeerplaatsen dient te worden gehandhaafd en er moet in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien, bij voorkeur geheel of gedeeltelijk verdiept. Voor wat betreft het sporthotel binnen de bestemming gemengde doeleinden zijn 34 parkeerplaatsen op eigen terrein mogelijk. Volgens de parkeertelling zal alleen in het weekend en bij gelijktijdigheid van activiteiten alle parkeerplaatsen in gebruik zijn. Ten noorden van de sporthal is nog een halfverhard terrein aangewezen dat de parkeerpiek op kan vangen bij evenementen. De verkeersaspecten zijn in het bestemmingsplan zorgvuldig onderzocht en afgewogen.

Het college van B&W verzoekt u dan ook om het beroepsschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit ongewijzigd in stand te laten.



SAOZ

ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

luopie

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

GEMEENTE HAARLEM	
Zaak nr.: 2010/133567	Doc. nr.:
Afd.: VVH/OV	Kopie:
Reg. datum: 1 JUN 2010	
Afgeen datum: 26-7-2010	Ontv. bew.
Behandelaar:	Paraaf afgedaan

Rotterdam, 2 juni 2010
Opdracht: 3031340
Adviseur: de heer mr. ir. P.F. Schreiber
Telefoon: 010-4693862
E-mail: p.schreiber@saoz.nl
Onderwerp: conceptadvies lepenlaan 14 te Bloemendaal

Geacht college,

Ter voldoening aan uw verzoek, gedaan bij uw brief van 9 februari 2010, met kenmerk VVH/OV/2008/117464, in behandeling bij de heer J.R. Hartmans, zenden wij u hierbij het door ons samengestelde conceptadvies betreffende de vraag, of schade zal worden geleden als bedoeld in artikel 49 WRO.

Wanneer u meent dat het conceptadvies aanvulling c.q. wijziging behoeft, verwachten wij een schriftelijke reactie ter attentie van de behandelend adviseur en met vermelding van ons opdrachtnummer binnen 4 weken na dagtekening van deze brief, waarna wij het definitieve advies aan partijen zullen zenden.

Wij hebben ook een concept aan aanvrager gezonden.

Hoogachtend,

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

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

Bijlage: conceptadvies

CONCEPTADVIES

betreffende de aanvraag tot vergoeding van schade als bedoeld in art. 49 WRO van de heer A.J.G.M. Vester, Iepenlaan 14 te Bloemendaal.

CONCLUSIE

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem de door/namens de heer A.J.G.M. Vester ingediende aanvraag tot vergoeding van planschade af te wijzen

Opdrachtnummer: 3031340
Datum: juni 2010
Behandelend adviseur: mr. ir. P.F. Schreiber

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Opdracht	1
1.2	Procedure.....	1
1.3	De aanvraag en de daarop gegeven toelichtingen.....	2
1.4	Ontvangen informatie	3
1.5	Toepasselijke procedureregeling	3
1.6	Conceptadvies.....	4
2	DE ONROERENDE ZAAK.....	5
2.1	Rechtsbetrekking.....	5
2.2	Beschrijving van de onroerende zaak en de nabije omgeving	5
3	PLANOLOGIE	9
3.1	Bestemmingsplan Kinheimpark (Bloemendaal)	9
3.2	Het uitbreidingsplan in onderdelen "Omgeving Kleverlaan" (1958) / Aanvullende voorschriften stedenbouwkundige maatregelen Woningwet 1901"(1973).....	11
3.3	Vrijstelling ex artikel 19 WRO overkappen ijsbaan c.a.	15
4	OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 49 WRO	17
4.1	Algemeen	17
4.2	De voorliggende aanvraag.....	19
5	BEOORDELING	20
5.1	Gerechtigde-begrip.....	20
5.2	Planologische vergelijking	20
5.3	Uitkomst planologische vergelijking	21
6	REACTIES OP CONCEPTADVIES	22
7	CONCLUSIE	23

1 INLEIDING

1.1 Opdracht

Bij brief van 9 februari 2010 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 vergoeding van planschade van de heer A.J.G.M. Vester Iepenlaan 14 te Bloemendaal naar aanleiding van de bouw van een overdekte ijsbaan op Haarlems grondgebied. .

1.2 Procedure

De aanvraag is ingediend naar aanleiding van een besluit ex artikel 19 WRO die is genomen door de gemeente Haarlem. De gemeente Haarlem is in casu bevoegd tot het nemen van een besluit op de ingediende aanvraag. De aanvraag is ingediend op 26 juni 2008 en ontvangen op 27 juni 2008. Op het moment van indiening van de aanvraag was de nieuwe Wro nog niet in werking getreden en vigeerde in Haarlem de Procedureregeling planschadevergoeding 2005. Dat aan SAOZ eerst op 9 februari 2010 is verzocht advies uit te brengen doet daar niets aan af.

Ter uitvoering van het bepaalde in de "Procedureregeling planschadevergoeding 2005" heeft de heer mr. ir. P.F. Schreiber, medewerker van de SAOZ, de in de onderhavige procedure betrokken partijen in de gelegenheid gesteld een toelichting te geven en aanvullende informatie te verschaffen.

Van de zijde van de gemeente is op 15 februari 2010 telefonisch een toelichting gegeven door de heer J.R. Hartmans.

Aanvrager die werd vertegenwoordigd door de heer mr. drs. J.C.W de Sauvage Nolting is op 31 maart 2010 gehoord. Aansluitend is de onroerende zaak van aanvrager en de omgeving daarvan opgenomen. .

Van de zijde van de gemeente is medegedeeld, dat ter zake van de onderhavige planologische maatregel géén sprake is van een belanghebbende in de zin van artikel 6.4a Wro.

1.3 De aanvraag en de daarop gegeven toelichtingen

Bij de gemeente Haarlem is op 27 juni 2008 een aanvraag tot vergoeding van planschade ingekomen in de vorm van een daartoe door de gemeente opgesteld aanvraagformulier met een daarbij gevoegde toelichting, welke partijen genoegzaam bekend is.

Tijdens de mondelinge behandeling is zijdens aanvrager in hoofdzaak verwezen naar de inhoud van de aanvraag. Kort samengevat wordt in de aanvraag tot schadevergoeding gesteld, dat schade in de vorm van waardevermindering is geleden door de bouw van een ijsbaan aan de IJsbaanlaan 2 te Haarlem met toepassing van artikel 19 WRO. Nadeel zou worden ondervonden door verlies aan uitzicht en (geluids-)overlast als gevolg van het zomergebruik van de overdekte ijsbaan. Gesteld wordt dat de ijsbaan geschikt is voor skeeler gebruik in de zomer zodat anders dan in de oorspronkelijke situatie thans ook overlast wordt ondervonden in de zomer

*Geen wetvredig
normen*

Van de zijde van de gemeente is tijdens de mondelinge behandeling in hoofdzaak informatie over de relevante oude en nieuwe planologie verstrekt.

Als reactie op de aanvraag om vergoeding van planschade verwijst de gemeente naar een rapport "Risicoanalyse planschade bestemmingsplan IJsbaanlaan e.o. te Haarlem" d.d. 20 juni 2003, nr. 111004/WA3/1J1/090/08/c.

De aanvraag is ingediend primair naar aanleiding van het besluit ex artikel 19 WRO voor het overkappen van de IJsbaan aan de IJsbaanlaan. In de aanvraag wordt verwezen naar het ontwerp bestemmingsplan IJsbaanlaan e.o. doch dit bestemmingsplan is volgens opgave van de gemeente nog niet onherroepelijk. Per e-mail d.d. 12 april 2010 is van gemeentewege verzocht de beoordeling van de aanvraag te beperken tot de beoordeling van eventueel nadeel als gevolg van het besluit ex artikel 19 WRO.

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

1.4 Ontvangen informatie

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

- de aanvraag / het aanvraagformulier;
- relevante delen van het bestemmingsplan “Kinheimpark” (1993) (ter plaatse van het perceel van aanvrager in de gemeente Bloemendaal);
- Uitbreidingsplan in onderdelen “Omgeving Kleverlaan”(1958) in .pdf;
- “Aanvullende voorschriften stedenbouwkundige maatregelen Woningwet 1901” (1973);
- besluit ex artikel 19 WRO overkappen ijsbaan c.a. met enkele tekeningen in .pdf-formaat;
- uitspraak Rechtbank Haarlem AWB 05-6578 en AWB 05-6989 d.d. 17 juni 2007
- bestemmingsplan “IJsbaanlaan e.o.” in .pdf;
- kadastrale informatie (bron: kadaster online).

1.5 Toepasselijke procedureregeling

Ingevolge de in de gemeente op aanvragen als de onderhavige nog toepasselijke “Procedureregeling planschadevergoeding” 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 procedureregeling schrijft vervolgens voor, dat het definitieve advies – waarin de zienswijzen van partijen en de reactie van de adviseur daarop zijn verwerkt – aan het college van burgemeester en wethouders, de aanvrager en de eventuele belanghebbende ex artikel 6.4a Wro wordt gezonden.

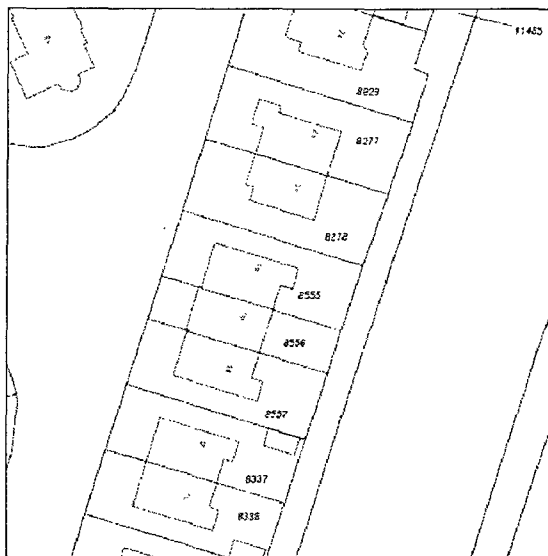
1.6 Conceptadvies

Op 2 juni 2010 is een conceptadvies naar partijen gezonden. Gedurende 4 weken zijn partijen in de gelegenheid gesteld, een schriftelijke zienswijze te geven.

2 DE ONROERENDE ZAAK

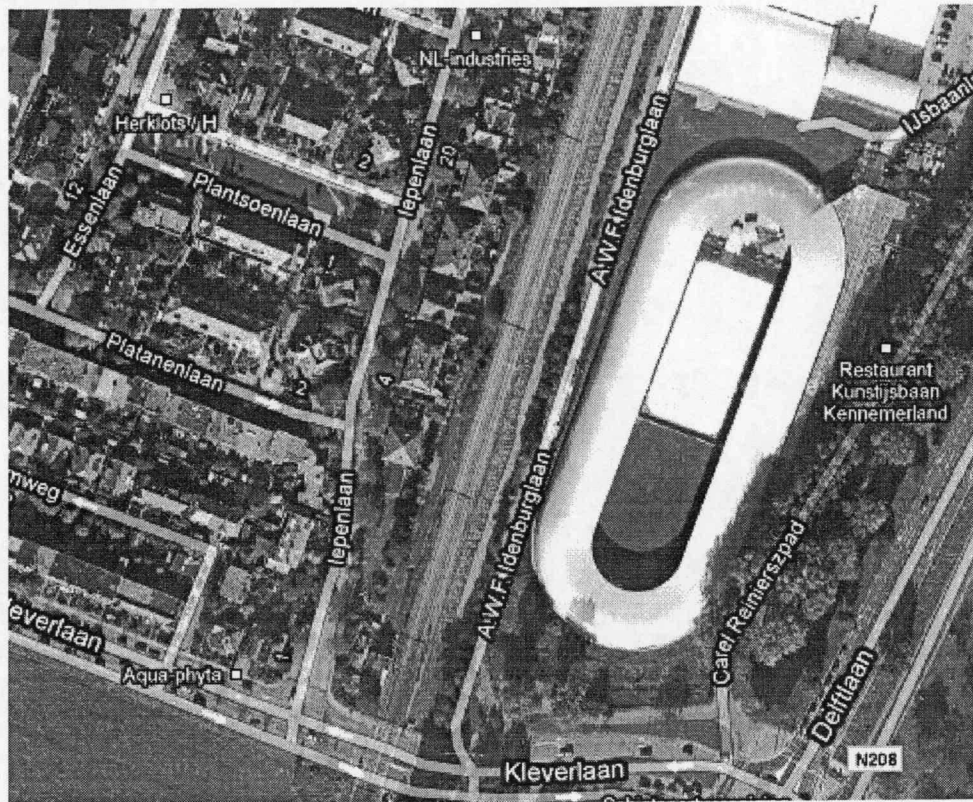
2.1 Rechtsbetrekking

Aanvrager heeft op 27 september 1999 de eigendom verkregen van het perceel Bloemendaal A 8557 ter grootte van 2 a 49 ca plaatselijk bekend Iepenlaan 14, 2061 GK Bloemendaal.



2.2 Beschrijving van de onroerende zaak en de nabije omgeving

Het object van aanvrager is gelegen aan de periferie van de gemeente Bloemendaal tegen de grens van de gemeente Haarlem vrijwel direct grenzend aan het tracé van de spoorbaan Haarlem Alkmaar met zicht op de spoorbaan en op een recent gebouwde overdekte IJsbaan.



Op het perceel zijn gebouwd en aangelegd: een hoekeengezinswoning van een blok bestaande uit 3 woningen uitgevoerd in twee lagen met kap, met voor- zij- en achtertuin, bijgebouw en verdere aanhorigheden.





De indeling van de woning is als volgt:

begane grond: zij-entree, hal trapopgang, toilet, meterkast; gesloten keuken aan achterzijde deels in uitbouw met deur naar achtertuin; L-vormige woonkamer (voor-/achterkamer);

eerste verdieping: badkamer aan voorzijde (aanleg 2000) met vloerverwarming/bad/wastafel/toilet/douchehoek; slaapkamer voor, slaapkamer achter, slaapkamer achter in gebruik als garderobekamer met balkon;

zolderverdieping; zolderruimte met 2 VELUX-dakvensters en een dakkapel aan de achterzijde; wasmachineruimte met toilet en wastafel; opstelruimte voor gas c.v.-combi (volgens opgave geplaatst in 1999).

De woning dateert van omstreeks 1929. De bouwmethode is traditioneel. De vloeren zijn deels van hout op houten balklagen en deels steenachtig. De gevels zijn gemetseld. Het dak is met pannen gedekt. De houten berging op het achtererf heeft een plat dak en is met mastiek afgewerkt.

De woning is volledig in stijl ingericht met oorspronkelijke gereconstrueerde stijlelementen zoals glas in lood, lambrisering, tegelwerk, trappen met in stijl gevormde leuningen en spijlen. De keuken oogt oorspronkelijk met natuurstenen aanrechtblad en andere stijlkenmerken doch is van alle moderne gemakken voorzien zoals inbouwapparatuur. Het overig sanitair is modern. De badkamer op de eerste verdieping is voorzien van vloerverwarming. De woning is centraal verwarmd en heeft in de woonkamer een open haard. De beglazing van de woning is grotendeels enkelglas. In de begane grond laag zijn aan de binnenzijde voorzetramen geplaatst.

De woning is overigens luxe ingericht en afgewerkt en uitstekend onderhouden.

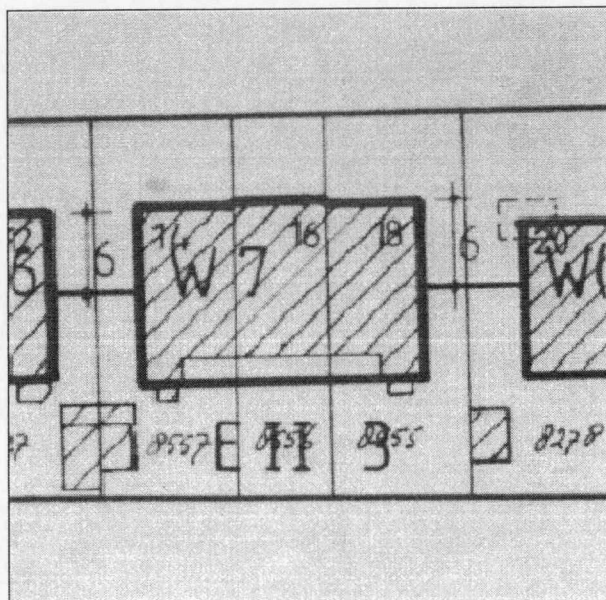
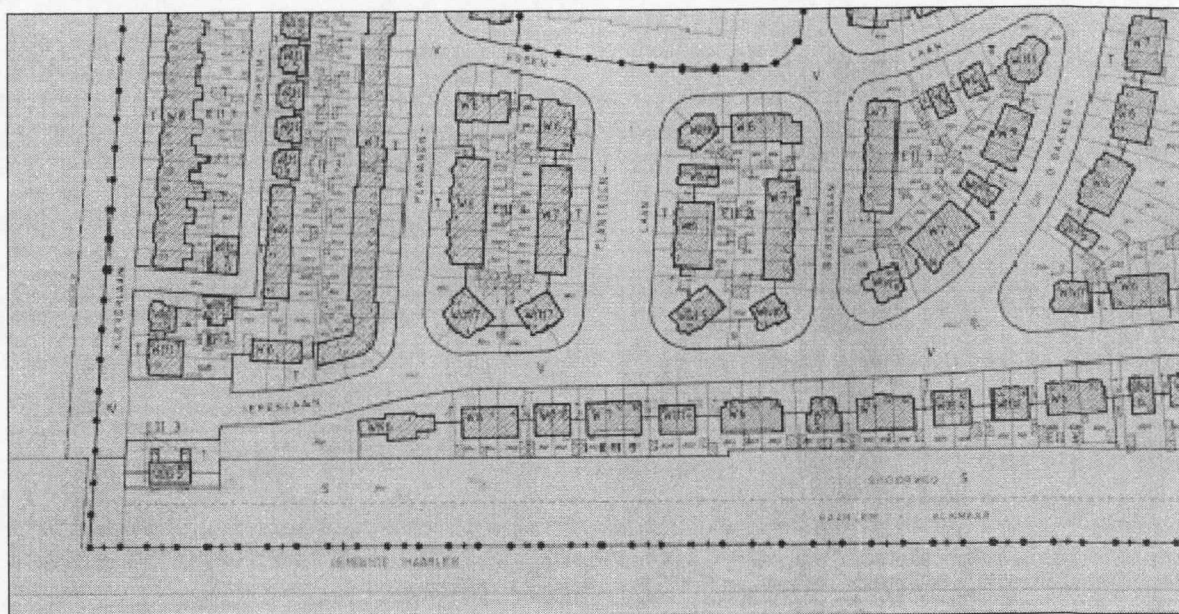
Vanuit de woning is er zicht op de spoorbaan en de nieuwe overkapping van de ijsbaan aan de IJsbaanlaan in Haarlem.



3 PLANOLOGIE

3.1 Bestemmingsplan Kinheimpark (Bloemendaal)

Voor de gronden ter plaatse van en direct ten oosten van het perceel van aanvrager vigeert het bestemmingsplan “Kinheimpark” zoals door de raad van Bloemendaal vastgesteld op 21 maart 1993 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 17 augustus 1993 waarna het plan inwerking is getreden en onherroepelijk is geworden.



De gronden ter plaatse van het perceel van aanvrager zijn aangewezen voor "Woondoeleinden (W7)", "Tuin" en "Erf" nader aangeduid "E II 3".

De gronden direct ten oosten van het perceel van aanvrager, tot aan de plangrens tevens gemeentegrens met Haarlem, zijn aangewezen voor **Spoorwegdoeleinden (S)**.

Volgens artikel 6 van de voorschriften zijn de gronden aangewezen voor "Woondoeleinden (W7)" bestemd voor woningen in niet gestapelde vorm tot een goothoogte van 7 meter.

De gronden aangewezen als "Tuin" zijn volgens artikel 17 van de voorschriften bestemd voor tuin waarop erfafscheidingen en pergola's zijn toegelaten.

De gronden aangewezen als "Erf" zijn volgens artikel 16 van de voorschriften bestemd voor bij gebouwen behorende bebouwing.

Ten aanzien van het bouwen is onder meer bepaald dat:

- het oppervlak aan aan- en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 40% van het perceeloppervlak van de woning tot een maximum van 35 m²;
- de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- bij vrijstaande bijgebouwen de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter.

Volgens artikel 21 van de voorschriften zijn de gronden aangewezen voor Spoorwegdoeleinden bestemd voor het railvervoer. Toegelaten zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen. De bouwhoogte van constructies ten behoeve van bovenleidingen mag niet meer bedragen dan 9 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag te hoogste 6 meter bedragen.

De hoogte van bouwwerken wordt gemeten vanaf het peil dat in casu wordt gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf.

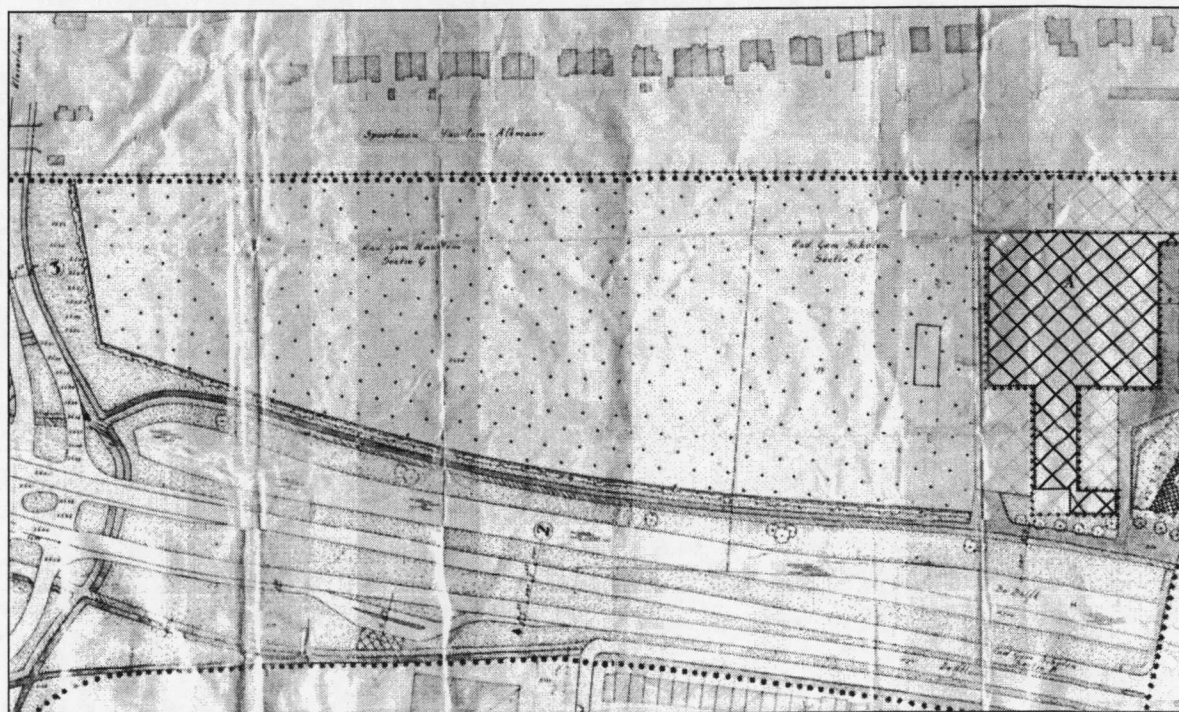
Wij hebben hierbij overwogen dat het bestemmingsplan geen regels geeft ten aanzien van de intensiteit van het gebruik van het spoor **en dat ook mede daarom de bouw van geluidwerende voorzieningen niet op voorhand is uitgesloten.**

Het bestemmingsplan kent geen aanlegvergunningstelsel er zijn ook geen voorschriften gegeven ter zake de hoogteligging van de spoorbaan/spoorstaven.

Aanvrager kon zicht hebben op geluidschermen tot een hoogte van 6 meter en constructies ten behoeve van bovenleidingen tot een hoogte van 9 meter gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaven. Wanneer de spoorstaven op een talud zouden zijn aangelegd, wat niet is uit te sluiten in het geval dat de spoorbaan de Kleverlaan ongelijkvloers zou kruisen, kan de waargenomen hoogte van geluidschermen gemeten vanaf het peil van de ijsbaan minstens zo hoog zijn als de hierna te beschrijven ijsbaanoverkapping circa 9 meter.

3.2 Het uitbreidingsplan in onderdelen "Omgeving Kleverlaan" (1958) / Aanvullende voorschriften stedenbouwkundige maatregelen Woningwet 1901"(1973)

Voor de gronden ten oosten van de spoorbaan Haarlem Alkmaar ter plaatse van de hierna te beschrijven ontwikkeling vigeerde het Uitbreidingsplan in onderdelen "Omgeving Kleverlaan" (ook te noemen 'UP'), zoals vastgesteld door de raad op 19 november 1958 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 17 juni 1959, waarna het plan in werking is getreden en onherroepelijk.



De gronden waren aangewezen als "IJsbaan".

Volgens artikel 10 van de bebouwingsvoorschriften mogen op de gronden aangewezen voor IJsbaan uitsluitend gebouwtjes worden opgericht met een goot- of boeibordhoogte van 3 meter en een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 250 m². Aan de uitwendige afmetingen en de plaatsing van de gebouwtjes konden burgemeester en wethouders nadere eisen stellen.

In casu is van belang dat het Uitbreidingsplan in onderdelen "Omgeving Kleverlaan" is gebaseerd op de Woningwet.

Ingevolge artikel 10 lid 1 van de Overgangswet RO dienen planologische maatregelen, gegrond op de Woningwet van 1901 (WW) en de Wederopbouwwet per 1 augustus 1965, - zoals een uitbreidingsplan - , 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.

Ten aanzien van gebruik

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.

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).

Omdat het niet mogelijk was om overeenkomstig artikel 10 van de Overgangswet Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting alle stedenbouwkundige maatregelen die tot stand waren gebracht onder de Woningwet 1901 vóór 1 augustus 1970 in overeenstemming te brengen met de toen nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening, heeft de raad van de gemeente Haarlem op 31 januari 1973 de "Aanvullende voorschriften stedenbouwkundige maatregelen Woningwet 1901" vastgesteld, welke voorschriften door Gedeputeerde Staten werden goedgekeurd op 2 april 1974, waarna deze voorschriften ook onherroepelijk werden (verder aangehaald als "de Aanvullende voorschriften").

De Aanvullende voorschriften voorzagen onder meer in een regeling van het gebruik.

Volgens artikel B lid 1 van deze Aanvullende voorschriften was het verboden de in het plan begrepen gronden en de *overeenkomstig het plan* op die gronden opgerichte opstallen te gebruiken, te doen of te laten gebruiken in strijd met de bij het plan aan die gronden gegeven bestemming. De Aanvullende voorschriften bevatten voorts bepalingen ex artikel 11 WRO, strekkende tot wijziging van de situering en omvang van bebouwingsvlakken (Artikel C); en bepalingen ex artikel 15 WRO, strekkende tot verlening van vrijstelling voor plaatsing van autoboxen, volières bloemenkasjes en andere hobbyruimten, op gronden aangewezen voor tuin of erf, achter de naar de weg toegekeerde bebouwingsgrens (voorgevelrooilijn). Vrijstelling kon ook worden verleend voor onder meer overschrijding van aangewezen bebouwingsgrenzen *zulks voor zover in de voorschriften regelen zijn gesteld*, (Artikel D).

Ten aanzien van toegelaten gebruik hadden de "Aanvullende voorschriften" tot gevolg dat het gebruik van de gebouwen overeenkomstig de bestemming - anders dan in de situatie volgens uitsluitend de Woningwet 1901- kon worden gehandhaafd.

Ten aanzien van het bouwen

Voor zover het UP geen regels geeft ten aanzien van de toegelaten bouwhoogte en goothoogte heeft gelet op artikel 9 Woningwet de Bouwverordening van Haarlem aanvullende werking. Volgens artikel 2.5.24 Bouwverordening mogen bouwwerken dan een hoogte hebben tot 15 meter.

In casu zijn gebouwtjes toegelaten tot een goot- of boeibordhoogte van 3 meter tot een gemeenschappelijke oppervlakte van 250 m²

Voor zover het UP alleen regels geeft ten aanzien van de toegelaten goothoogte, wordt artikel 9 jo 12 en 44 van de Woningwet de bouwhoogte mede bepaald door eisen van welstand en de bouwverordening (vgl. AbRS 24 december 2003, Reeuwijk, 200301439/1, AbRS 30 maart 2005, Woudrichem, 200405136/1). Bouwwerken en daarom ook gebouwen kunnen gelet op artikel 2.5.24 Bouwverordening een hoogte hebben van 15 meter.

In het UP zijn geen voorschriften gegeven ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ten aanzien van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 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 kunnen verbonden 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 weigeringgrond kunnen zijn voor een vergunning voor de bouw van een bouwwerk dat geen gebouw is".

Aanvragen bouwvergunning voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen uitsluitend worden getoetst aan de bouwverordening die gelet op artikel 9 Woningwet aanvullend werkt. Gelet op artikel 2.5.24 jo 2.5.28 van de Bouwverordening is het daarom mogelijk bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te plaatsen met een hoogte *groter dan* 15 meter.

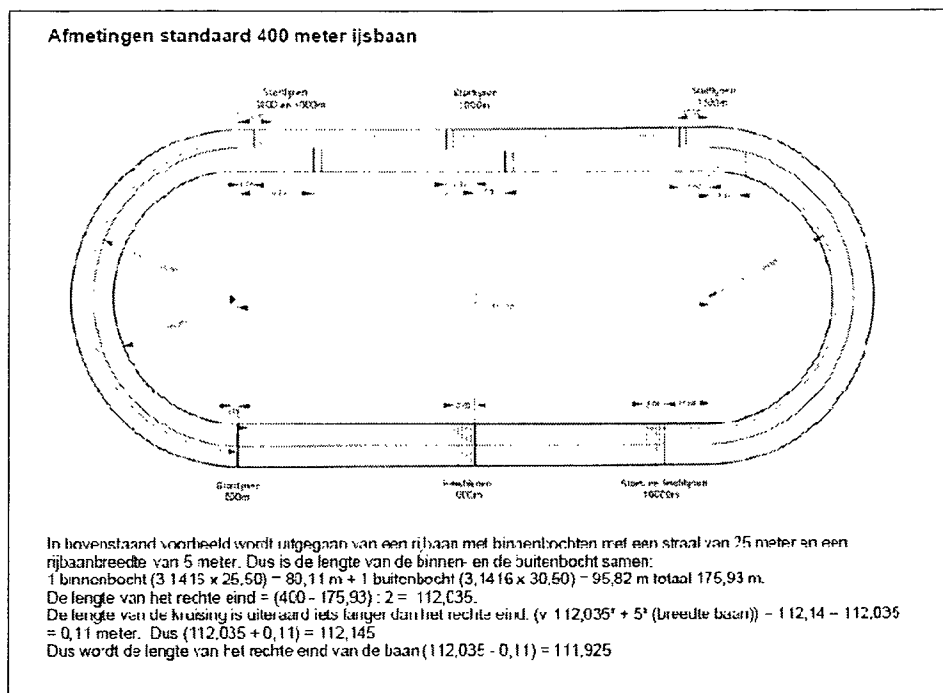
Gelet op het voorgaande gaan wij er vanuit dat ter plaatse van de nieuwe ijsbaan aan de IJsbaanlaan ook volgen het UP c.a. gebruik is toegelaten dat verband houdt met gebruik als ijsbaan.

Gebouwen zijn toegelaten tot een goothoogte van 3 meter en in beginsel tot een bouwhoogte van maximaal 15 meter tot een oppervlakte van 250 m²

Bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals tribunes zijn toegelaten tot een hoogte van 15 meter.

Ten aanzien van de plaatsing van tribunes hebben wij overwogen dat het bestemmingsvlak voldoende breedte heeft om een standaard wedstrijd baan met twee à drie banen een lengte gemeten van buitenbocht tot buitenbocht van circa 176 meter en een breedte van buitenbaan tot buitenbaan van circa 70 meter een plaats te geven. Er kan dan aan de zijde van het perceel van aanvrager circa 20 meter plaatsingsruimte overblijven voor de plaatsing van een tribune. Ruim voldoende voor bijvoorbeeld een tribune in een uitvoering van 8 à 10 rijen met achterwand zonder overkapping. In een

dergelijk uitvoering is de tribune te beschouwen als bouwwerk geen gebouw zijnde en is een diepte nodig van nog geen 8 meter en kan de achterwand even hoog en planologische gezien zelfs hoger worden gebouwd als de hoogte van de nieuwe overkapping van de ijsbaan



3.3 Vrijstelling ex artikel 19 WRO overkappen ijsbaan c.a.

Op 23 mei 2005 heeft het college van burgemeester en wethouders van Haarlem met toepassing van artikel 19 WRO bouwvergunning verleend voor de bouw van een gedeeltelijke overkapping en uitbreiding van juryruimte aan de Ijsbaanlaan 2 te Haarlem ten oosten van de spoorbaan Haarlem Alkmaar en ten oosten van het perceel van aanvrager. Tegen het besluit is bezwaar en beroep ingediend en is ook een verzoek om voorlopige voorziening gedaan. Het verzoek om voorlopige voorziening is afgewezen. In de bodemprocedure is het beroep ongegrond verklaard. Het besluit is - met terugwerkende kracht - in werking getreden op 23 mei 2005 en is na het ongegrond verklaren van beroep door de Rechtbank uiteindelijk onherroepelijk geworden na ommekomst van de termijn van hoger beroep.

4 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 49 WRO

4.1 Algemeen

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

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

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

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

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

Uit de tabel blijkt, dat op de onderhavige aanvraag artikel 49 WRO van toepassing is nu de aanvraag is ingediend vóór 1 juli 2008 en de aanvraag bovendien betrekking heeft op een planologische maatregel die dateert van vóór 1 september 2005.

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

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

Bij een inhoudelijke beoordeling komt aan de orde de vraag of er sprake is van een wijziging van het planologisch regime. Zo dit het geval is, wordt beoordeeld of de aanvrager daardoor in een nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor schade is of wordt geleden. Daarbij is wat betreft het oude planologische regime niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van dat regime maximaal kon worden gerealiseerd, ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden. Bij het bepalen van de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime worden vrijstellingsbevoegdheden ex artikel 15 WRO c.q. ontheffingsmogelijkheden ex artikel 3.6 Wro meegenomen.

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

Bij een vrijstelling ex artikel 19 WRO geldt, dat deze alleen van toepassing is voor aanleg van werken, voor het oprichten van bebouwing met bijbehorend gebruik dan wel voor gebruik van bestaande (bouw)werken, dat niet is toegestaan op grond van de bepalingen van het vigerende, ongewijzigd blijvende bestemmingsplan. In de te maken planologische vergelijking wordt derhalve *normaliter* alleen het door toepassing van artikel 19 WRO mogelijk gemaakte andere c.q. meerdere met het onderliggende bestemmingsplan vergeleken. Een en ander lijdt echter uitzondering in die gevallen, dat de realisering van de onderliggende bestemming dusdanig illusoir is geworden, dat daarmee redelijkerwijs geen rekening meer behoeft te worden gehouden. In deze gevallen mag het "wegvallen"

van de oude bestemming uitdrukkelijk worden meegewogen in de vergelijking van de opeenvolgende planologische regimes.

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

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

4.2 De voorliggende aanvraag

Gesteld wordt dat door het besluit ex artikel 19 WRO overkappen ijsbaan c.a. het object van aanvrager in waarde is gedaald. Door beperking van het uitzicht en door meer geluidsoverlast met name in de zomermaanden.

De in het geding zijnde planologische maatregel is onherroepelijk, zodat ten gronde op de aanvraag kan worden beslist.

5 BEOORDELING

5.1 Gerechtigde-begrip

Aanvrager stond ten tijde van het in werking treden van de in het geding zijnde planologische maatregel in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot het object, zodat dienaangaande geen belemmering bestaat om de aanvraag inhoudelijk te beoordelen.

5.2 Planologische vergelijking

In casu vergelijken wij de situatie volgens het bestemmingsplan "Kinheimpark" (Bloemendaal) in samenhang met het Uitbreidingsplan in onderdelen "Omgeving Kleverlaan" en de "Aanvullende voorschriften stedenbouwkundige maatregelen", met de situatie die is ontstaan met het besluit ex artikel 19 WRO overkappen ijsbaan c.a.

Volgens het oorspronkelijk planologisch regime kon aanvrager onder meer zicht hebben op geluidwerende voorzieningen althans bouwwerken geen gebouwen zijnde behorend bij de bestemming "Spoorwegdoeleinden" tot een hoogte van 6 meter gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaven. Wanneer de spoorstaven op een talud zouden zijn aangelegd zou de zichtbare hoogte van de geluidwerende voorzieningen eveneens 9 meter kunnen zijn. Op ongeveer dezelfde afstand als de nieuwe overkapping van de ijsbaan konden tribunes worden gebouwd waarvan de hoogte van de achterwand even hoog kon zijn als de nieuwe overkapping zijnde circa 9 meter (een planologisch maximale hoogte van 15 meter is niet uit te sluiten).

Wij zijn van oordeel dat er geen nadeel kan zijn ontstaan uit oogpunt van beleving van uitzicht.

Ten aanzien van toegenomen hinder als gevolg van gebruik anders dan als ijsbaan stellen wij vast dat vrijstelling ex artikel 19 WRO is verleend voor de overkapping van een ijsbaan. Met het besluit ex artikel 19 WRO is geen vrijstelling verleend voor gebruik voor andersoortige sportactiviteiten die niet kunnen worden beschouwd als in overeenstemming met de aard van de bestemming. Gebruik van de baan als skate- / skeelerbaan zien wij niet als in strijd met de aard van de bestemming "Ijsbaan". Skaten / Skeeleren is een geaccepteerde trainingsvorm voor schaatsters. Voor zover de ijsbaan zou worden gebruikt anders dan voor gebruik door schaatsters, skaters / skeelers is dat

gebruik dat in beginsel niet in overeenstemming met het besluit ex artikel 19 WRO en kan het besluit ex artikel 19 WRO alleen al om die reden niet worden aangewezen als planschade grondslag.

Wat daar van zij. Wij zijn wij van oordeel dat het zogenaamde zomergebruik van de overkapte ijsbaan naar ons oordeel zodanig wordt gereguleerd door milieuwetgeving, en de facto door de overkapping zodanig wordt afgeschermd van het perceel van aanvrager, dat vergeleken met een open 'ijsbaan' geen nadeel kan ontstaan uit oogpunt van meer (geluid)hinder. Hierbij hebben wij overwogen dat het perceel van aanvrager is gelegen direct aan een spoorbaan en in de nabijheid van hoofdinfrastructuur zoals de Westelijke Randweg die zeker in de situatie zonder de overkapping van de ijsbaan goed hoorbaar is op het perceel van aanvrager.

5.3 Uitkomst planologische vergelijking

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

6 REACTIES OP CONCEPTADVIES

7 CONCLUSIE

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem de door/namens de heer A.J.G.M. Vester ingediende aanvraag tot vergoeding van planschade af te wijzen.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

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



Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State

Postbus 20019

2500 EA 's-Gravenhage

RAAD VAN STATE	
INGEKOMEN	
15 FEB 2010	
ZAAKNR.	R1
AAN:	Jhami
BEHANDELD: DD:	PAR:

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

A.J. Braxhoven

MID/JD

Doorkiesnummer (023) 514 4083

braxhovena@noord-holland.nl

VERZONDEN 12 FEB. 2010

117

Betreft: Verweerschrift beroep 'Ijsbaanlaan'

Geacht college,

Bij brief van 11 januari 2010 ontvingen wij het beroepschrift van de heer J.C.W. de Sauvage Nolting en 21 andere omwonenden (hierna: 'appellanten') ingediend tegen ons besluit van 7 september 2009 (verzonden 14 september 2009). Bij dit besluit hebben wij het bestemmingsplan 'Ijsbaanlaan e.o.' (hierna: 'het bestemmingsplan'), vastgesteld op 22 januari 2009 door de gemeenteraad van Haarlem, goedgekeurd. U heeft ons verzocht een verweerschrift in te dienen. In het navolgende treft u ons verweer aan.

Dit verweerschrift is als volgt opgebouwd. Allereerst wordt kort de voorgeschiedenis beschreven, vervolgens worden puntsgewijs de gronden van beroep opgesomd en voorzien van een verweer. Vervolgens wordt afgesloten met de conclusie.

Voorgeschiedenis

In 2001 is de gemeente Haarlem (hierna: 'de gemeente') begonnen met de voorbereidingen van onderhavig bestemmingsplan. In 2003 heeft er inspraak en vooroverleg plaatsgevonden over het voorontwerp. Eind 2004 heeft de gemeente het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld. Het heeft vervolgens enige tijd geduurd, voordat de gemeente het definitieve bestemmingsplan heeft vastgesteld. De gemeente heeft eerst de 19 WRO en bouwvergunningprocedure voor de gedeeltelijke overkapping van de ijsbaan afgewacht, zodat deze overgenomen kon worden in onderhavig bestemmingsplan.

Gronden van beroep

Appellanten hebben de volgende beroepsgronden aangevoerd.

1. Gedeputeerde Staten hebben ten onrechte de bedenkingen van de heer Iersel, de heer De Vries, de heer Ekkels, de heer

Kenmerk

2010/9082

11 FEB. 2010

Uw kenmerk

200908709

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

Haarlem [2012 DE]

www.noord-holland.nl



Schmitz, de heer Van Beek en de heer Waesberghe niet-ontvankelijk verklaard. Deze personen hebben de opgebouwde aanspraken op rechtsbescherming door de koop van de woningen, overgenomen van hun rechtsvoorgangers.

2. Het bestemmingsplan kent een maximale bouwhoogte van 13 meter voor het binnengebied. Aangezien de gedeeltelijke overkapping van de ijsbaan reeds is gerealiseerd en er geen (bouw)plannen zijn om de ijsbaan geheel te overkappen, willen appellanten de huidige bouwhoogte handhaven. Het planologisch mogelijk maken van een overkapping van het middengebied is niet nodig.

Appellanten stellen dat de gemeente de bouwhoogte bovendien onvoldoende hebben gemotiveerd. Het argument dat een bouwhoogte van 13 meter noodzakelijk is voor de herkenbaarheid en uitstraling van de ijsbaan kan geen betrekking hebben op de zijde van de ijsbaan grenzend aan de lepenlaan. Voorts vinden appellanten het argument dat de bouwhoogte in overeenstemming is met de naastgelegen bestaande bouwmassa niet valide. De naastgelegen Kennemerhal heeft immers een maximale bouwhoogte van 11 meter. Appellanten merken op dat er in het bestemmingsplan meer aansluiting gezocht zou moeten worden met de bebouwing aan het Carel Reinierszpad. Deze bebouwing heeft een bouwhoogte van 6 meter. Indien de toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan maximaal 8,7 meter wordt, ontstaat een visuele eenheid met deze bebouwing. Bij de motivering moeten Gedeputeerde Staten verder ingaan op de geschade belangen van appellanten. Appellanten vrezen, als gevolg van de nieuwe bouwhoogte, verder uitzichtverlies. Voorts vinden appellanten dat Gedeputeerde Staten in strijd heeft gehandeld met het zorgvuldigheidsbeginsel door onvoldoende onderzoek te (laten) doen.

3. Appellanten stellen dat een toegestane bouwhoogte van meer dan 10 meter in strijd is met de molenbiotop. Gedeputeerde Staten hebben geen zwaarwegend belang aangevoerd waarom zou moeten worden afgeweken van de molenbiotop. Het argument dat een overkapping geluidsoverlast reduceert, vinden appellanten niet valide.



De Handleiding Molenbiotoop geeft aan dat op een afstand van 425 meter de bebouwing een maximale bouwhoogte van 10 meter mag hebben. De ijsbaan bevindt zich op een afstand van circa 400 meter van de molen. Een maximale bouwhoogte van 13 meter is volgens appellanten om deze reden niet mogelijk. Appellanten vinden het bestreden besluit op dit punt in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

4. De ijsbaan krijgt in het bestemmingsplan de bestemming 'Sport en recreatieve doeleinden' in plaats van de vigerende bestemming 'Ijsbaan'. Appellanten vrezen dat de nieuwe bestemming ook het gebruik van de ijsbaan in de zomermaanden toestaat. Gebruik van de ijsbaan gedurende zomermaanden zal de overlast voor omwonenden vergroten. Appellanten zijn van mening dat een verruimde bestemming niet noodzakelijk is, omdat de gebruiker van de ijsbaan al heeft aangegeven geen activiteiten te willen organiseren gedurende de zomermaanden. Gedeputeerde Staten hebben de verruiming van de bestemming niet nader gemotiveerd. Appellanten vinden het bestreden besluit op dit punt in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel. Appellanten willen dat de huidige bestemming 'Ijsbaan' wordt gehandhaafd.
5. Appellanten verzoeken de toegangsweg tot het parkeerterrein van de ijsbaan te voorzien van een niet openbare verkeersbestemming. Een niet openbare verkeersbestemming zou het mogelijk maken om het parkeerterrein, als de ijsbaan niet gebruikt wordt, af te sluiten door middel van een slagboom. De overlast voor omwonenden wordt hierdoor beperkt. Appellanten zijn voorts van mening dat het bestemmingsplan onvoldoende oplossing biedt voor parkeerproblemen, aangezien aan de noordzijde van het plangebied parkeerplaatsen wegvallen.



Verweer Gedeputeerde Staten

Wij reageren als volgt op de gronden van beroep.

Ad 1.

Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'de Afdeling') blijkt dat opgebouwde aanspraken op rechtsbescherming, bijvoorbeeld door verkoop van de woning, over kan gaan op de rechtsopvolgers¹. Voorwaarde is wel dat de opgebouwde aanspraken op rechtsbescherming over kunnen gaan als die rechtsbescherming als gevolg van de rechtsopvolging geheel verloren zou gaan. Appellanten geven aan dat de heer Iersel, de heer De Vries, de heer Ekkels, de heer Schmitz, de heer Van Beek en de heer Waesberghe allen woonachtig zijn aan de Iepenlaan. Aangezien de opgebouwde aanspraken op rechtsbescherming onder bijzondere titel zijn overgegaan op bovengenoemde personen, zijn ze ontvankelijk in onderhavig beroep. Wel merken wij in dit kader op dat hiermee niet vaststaat dat wij de bedenkingen van bovengenoemde personen ten onrechte buiten beschouwing hebben gelaten. De gemachtigde heeft immers geen stukken overgelegd waaruit blijkt dat bovengenoemde personen reeds ten tijde van de indiening van de bedenkingen eigenaren waren van de woningen aan de Iepenlaan.

Ad 2.

In de eerste plaats merken wij op dat een bestemmingsplan in beginsel een looptijd heeft van 10 jaar. De looptijd brengt mee dat in een bestemmingsplan rekening gehouden kan worden met toekomstige ontwikkelingen. De wet en jurisprudentie bepalen niet dat enkel zeer concrete bouwplannen in een bestemmingsplan meegenomen kunnen worden. In de voorbereiding van onderhavig bestemmingsplan heeft de gemeente bij de Stichting Kunstijsbaan Kennemerland (hierna: 'de Stichting') geïnformeerd naar de verdere (ver)bouwplannen. De Stichting heeft aangegeven dat zij op termijn, indien er voldoende budget is, het middenterrein zou willen overkappen. Het is niet onaannemelijk dat de overkapping van het middenterrein binnen de planperiode gerealiseerd zou kunnen worden. De Stichting heeft een architect voor de overkapping een zeer voorlopige schets laten opstellen. Deze voorlopige schets geeft aan dat een maximale bouwhoogte van 13 meter toereikend zou moeten zijn.

In de tweede plaats merken wij op dat er geen planologische bezwaren zijn voor de maximale bouwhoogte van 13 meter. De hoogte van de reeds gerealiseerde overkapping bedraagt 8,7 meter. Om te zijner tijd een overkapping van het middengebied (onder andere) esthetisch en bouwkundig mogelijk te maken, is een bouwhoogte van maximaal 13

¹ AbRvS, 20 september 2006, LJN: AY8514

meter nodig. Deze bouwhoogte vinden wij, zeker met het oog op de omliggende bebouwing (bouwhoogten van 11-15 meter), planologisch aanvaardbaar. In dit kader hebben wij ook belang gehecht aan het feit dat de ijsbaan, te midden van de bestaande bebouwing en het nog te realiseren hotel, een duidelijke uitstraling moet hebben. Om een duidelijke uitstraling te bewerkstelligen, is het aannemelijk aansluiting te zoeken bij de aangrenzende gebouwen. Verder benadrukken wij dat het een maximale bouwhoogte betreft. Het is niet gezegd dat de Stichting voor de overkapping van het middenterrein, de maximaal toegestane bouwhoogte zal benutten.

In de derde plaats merken wij op dat wij, bij de goedkeuring van onderhavig bestemmingsplan, een afweging hebben gemaakt tussen de maximale bouwhoogte van 13 meter van het middenterrein en de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen. De dichtstbijzijnde woningen, gemeten vanaf de buitenring, bevinden zich op ruim 60 meter. Gemeten vanaf het middenterrein is de afstand zelfs meer dan 75 meter. Genoemde afstanden tot de woningen maken een maximale bouwhoogte van 13 meter planologisch aanvaardbaar. Gezien deze afstanden vinden wij het niet aannemelijk dat appellanten, als gevolg van de maximale bouwhoogte van 13 meter, substantieel zichtverlies zullen lijden. De bouwhoogte is gelet op de tussen de ijsbaan en de woning lopende spoorlijn en de genoemde afstand uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

Ad 3.

De Handleiding Molenbiotoop (november 1995) en de Haarlemse Molennota (1988) bevatten (onder andere) een aantal richtlijnen op welke wijze omgegaan moet worden met ruimtelijke ontwikkelingen in de nabijheid van molens. Beide documenten bevatten richtlijnen en geen bindende normen. Als richtlijn wordt aangehouden dat op 100 meter afstand van de molen een obstakel een hoogte mag hebben van 3,5 meter. Vervolgens mag een bouwwerk iedere 100 meter verder met 2 meter worden verhoogd. Aangezien de afstand tussen de Stoopmolen en het middenterrein van de ijsbaan 425 meter bedraagt, zou de maximale bouwhoogte in beginsel 10 meter mogen zijn.

De richtlijnen zoals opgenomen in de Handleiding Molenbiotoop en de Haarlemse Molennota dienen een tweeledig doel. Enerzijds moeten genoemde richtlijnen voorkomen dat een bouwwerk de windvang van een molen belemmert. Anderzijds moeten de richtlijnen voorkomen dat een bouwwerk de belevingswaarde van een molen verstoort. Wij hebben de maximale bouwhoogten getoetst aan deze criteria.

Gezien de overheersende windrichting (zuid-westelijk) en het feit dat er reeds een hoge bommenrij staat tussen de ijsbaan en de molen zijn wij van mening dat een overkapping de windvang van de molen niet



wezenlijk zal belemmeren. Verder zal de belevingswaarde van de molen, zeker vanuit de richting Bloemendaal, niet verslechteren. De molen is als gevolg van de reeds aanwezige bebouwing en eerdergenoemde bomenrij nauwelijks zichtbaar. Als **bijlage 1** overleggen wij een topografisch kaartje waar de locatie van de molen op is aangegeven.

Een afwijking van maximaal 3 meter ten aanzien van een richtlijn vinden wij planologisch aanvaardbaar. De overschrijding zal immers niet leiden tot een aantasting van de waarden zoals opgenomen in genoemde richtlijnen. In dit kader merken wij nog op dat wij wel belang hechten aan het feit dat een gehele overkapping van de ijsbaan zal leiden tot een substantiële geluidsreductie. Vermindering van geluid is een ruimtelijk aspect dat bij een belangenafweging meegewogen mag worden.

Ad 4.

Appellanten vrezen dat de wijziging van de huidige bestemming 'Ijsbaan' naar 'Sport- en recreatieve doeleinden' zal leiden tot meer (geluids)overlast. De wijziging van de bestemming houdt echter geenszins in dat de ijsbaan gedurende het hele jaar meer geluid mag produceren. De geluidsnormering, zoals opgenomen in de milieuvergunning, is immers niet aangepast. De gemeente heeft ervoor gekozen om de functie 'ijsbaan' onder een algemenere bestemming te laten vallen. Ter informatie merken wij op dat het huidige bestemmingsplan het gebruik van de ijsbaan tijdens het zomerseizoen niet verbodt. Strikt genomen is er, met betrekking tot het eventuele gebruik van de ijsbaan tijdens de zomermaanden, geen sprake van een planologische verslechtering. De Stichting heeft overigens al aangegeven dat er geen sprake zal zijn van gebruik van de ijsbaan tijdens de zomermaanden.

Ad 5.

Appellanten zouden graag zien dat de openbaarheid van het parkeerterrein, door middel van een niet-openbare verkeersbestemming, wordt onttrokken. De eigenaar van het parkeerterrein heeft vervolgens de mogelijkheid om het parkeerterrein door middel van een slagboom af te sluiten. De overlast die appellanten ervaren van de gebruikers van het parkeerterrein zou op deze wijze beperkt kunnen worden.

Openbaarheid van wegen en parkeerterreinen wordt geregeld in de Wegenwet. Het is niet mogelijk om in een bestemmingsplan bepalingen op te nemen die de openbaarheid regelen van een verkeersbestemming.

Met betrekking tot de beroepsgrond dat het bestemmingsplan onvoldoende parkeermogelijkheden biedt, merken wij het volgende op.



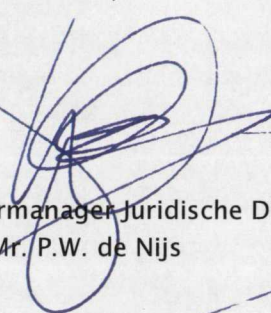
Het aantal parkeerplaatsen in het plangebied blijft gelijk. Ook indien toepassing gegeven wordt aan de wijzigingsbevoegdheid van artikel 8.3 van de planvoorschriften zal het aantal parkeerplaatsen niet wijzigen. Immers, artikel 8.3 lid 2 van de planvoorschriften bepaalt dat, bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid, in voldoende parkeergelegenheid moet worden voorzien. Een wijzigingsplan moet derhalve voldoen aan de geldende parkeernormen.

Conclusie

Wij verzoeken u het beroep ongegrond te verklaren.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,
namens dezen,



sectormanager Juridische Dienstverlening, a.i.
dhr. Mr. P.W. de Nijs

PLEITNOTA

Aan : de Afdeling bestuursrechtspraak van
de Raad van State

Zittingsdatum : woensdag 16 juni 2010

Procedurenummer : 200908709

Namens : Gedeputeerde Staten van de
provincie Noord-Holland

Opsteller/Gemachtigde : mr. A.J. Braxhoven

Eiser/Verzoeker : de heer J.C.W. de Sauvage Nolting
c.s.

Betreft : beroep bestemmingsplan
'Ijsbaanlaan'

Geachte voorzitter,

Namens het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Holland (GS) zal ik het ingediende verweerschrift kort toelichten.

1. Ontvankelijkheid bedenkingen

GS heeft de ingediende bedenkingen van Iersel, De Vries, Ekkels, Schmitz, Van Beek en Waesbergh niet-ontvankelijk verklaard, omdat deze personen geen zienswijzen hadden ingediend. Appellanten hebben geen stukken overgelegd, waaruit blijkt dat zij ten tijde van de indiening van de bedenkingen reeds woonachtig waren aan de Iepenlaan te Bloemendaal. GS is om deze reden van mening dat zij de ingediende bedenkingen van genoemde personen terecht niet-ontvankelijk hebben verklaard.

2. Bouwhoogte overkapping

Het feit dat de gemeente Haarlem (gemeente) in het bestemmingsplan rekening heeft gehouden met een mogelijke overkapping van de ijsbaan, acht GS niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. In overleg met de Stichting Kunstijsbaan Kennemerland en de architect heeft de gemeente de bouwhoogte op 13 meter bepaald. Mede gezien de bouwhoogte van de omliggende bebouwing vindt GS een bouwhoogte van 13 meter planologisch aanvaardbaar. In dit kader

PLEITNOTA

benadrukt GS dat het een maximale bouwhoogte betreft. De eventuele overkapping zou minder hoog kunnen uitvallen. Bovendien is GS van mening dat, gezien de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen (ruim 60 meter), de overkapping geen onaanvaardbare hinder zal veroorzaken voor appellanten.

3. Molen

In de nabijheid van de ijsbaan ligt de Stoopmolen. De gemeente Haarlem heeft het beleid met betrekking tot molens vastgelegd in de Handleiding Molenbiotoop en de Haarlemse Molennota. Het beleid is er primair op gericht de windvang van de molens te waarborgen en de belevingswaarde van de molens te beschermen. GS is van mening dat het bestemmingsplan op dit punt niet in strijd is met het gemeentelijk beleid.

De Handleiding Molenbiotoop brengt mee dat de overkapping maximaal 10 meter zou mogen zijn. De Haarlemse Molennota hanteert het algemene uitgangspunt dat binnen een straal van 500 meter van een molen bebouwing voorkomen moet worden (p. 7). GS onderkent dat in het bestemmingsplan deze afstanden niet letterlijk overgenomen zijn. De afstanden zijn echter richtlijnen, waar de gemeente gemotiveerd van kan afwijken. Gezien de overheersende windrichting (zuid-west) en het feit dat er een hoge bommenrij staat tussen de ijsbaan en de molen is GS van mening dat de bouwhoogten geen afbreuk doen aan de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Handleiding Molenbiotoop en de Molennota.

4. Geluidhinder en parkeeroverlast

Appellanten zijn van mening dat de bestemming 'Sport- en recreatieve doeleinden' zal leiden tot meer geluidhinder, omdat de gebruiksmogelijkheden van de ijsbaan zouden worden vergroot. GS benadrukt dat in de verleende milieuvergunning een geluidsnormering aan de ijsbaan is opgelegd. Deze geluidsnormering wordt niet aangepast. De wijziging van de bestemming van 'Ijsbaan' naar 'Sport- en recreatieve doeleinden' zal niet leiden tot een vergroting van de geluidshinder. Met betrekking tot het standpunt van appellanten dat het bestemmingsplan te weinig parkeermogelijkheden biedt, merkt GS op dat het bestemmingsplan voldoet aan de geldende parkeernormen.

5. Conclusie

GS verzoekt u het beroep van appellanten ongegrond te verklaren.

PLEITNOTA

Gemachtigde,

A.J. Braxhoven

Santpoort-Zuid, Bloemendaal, Haarlem



100 4°35' → N = mole 101

102 1ste 26 km

103

104

105