

PLANSCHADE ADVIES

over de aanvraag tot tegemoetkoming in
planschade als bedoeld in art. 6.1 Wro van
de heer R.H. Koldenhof en mevrouw F.A.I.A.
Hendricks, met betrekking tot het object
Nassaulaan 1B te Haarlem.

Opdracht
Datum
Adviseur
Referentie

3633580
juli 2017
mr. I.M.A.M. de Looij KRMT
2016-09 indirecte planschade

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	3
1.1	Opdracht, uitvoering en validering	3
1.2	De aanvraag	3
1.3	Procedure en verslag.....	3
1.4	Gerechtigdebegrip en indieningstermijn.....	5
1.5	Conceptadvies.....	5
2	OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO	6
3	VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS.....	8
3.1	Algemene overwegingen over voorzienbaarheid	8
3.2	Algemene overwegingen anderszins verzekerd.....	8
3.3	Beoordeling voorzienbaarheid	9
3.4	Beoordeling anderszins verzekerd zijn	9
4	OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE.....	10
5	NIEUWE PLANOLOGIE	12
6	PLANOLOGISCHE VERGELIJKING	13
6.1	Selectie van de relevante aspecten	13
6.2	Uitkomst planologische vergelijking	15
7	CONCLUSIE.....	17
8	BIJLAGE.....	18

1 INLEIDING

1.1 Opdracht, uitvoering en validering

De gemeente Haarlem heeft de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken, hierna afgekort tot SAOZ, verzocht om advies uit te brengen over een aanvraag tot tegemoetkoming in planschade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De aanvraag is ingediend door de heer R.H. Koldenhof en mevrouw F.A.I.A. Hendricks, nader te noemen “aanvragers”.

Van de zijde van de SAOZ is het dossier behandeld door mevrouw mr. I.M.A.M. de Looij KRMT, nader te noemen “de adviseur”.

Het advies is intern gevalideerd door de heer mr. J.H.J. van Erk.

1.2 De aanvraag

De aanvraag heeft betrekking op de onroerende zaak, plaatselijk bekend als Nassaulaan 1B. Samengevat wordt in de aanvraag gesteld, dat schade in de vorm van waardevermindering is geleden in verband met de verleende omgevingsvergunning voor Nassaulaan 1.

De aanvraag en de relevante data daarbij	
Datum ontvangst aanvraag	1 april 2016
Datum aankoop object	2 augustus 2009
Datum eigendomsverkrijging object	14 oktober 2009
Datum in werking treden van de betrokken maatregel (de peildatum)	16 december 2015
Datum onherroepelijk worden van de betrokken maatregel	16 december 2015

1.3 Procedure en verslag

Op grond van de procedureverordening planschadevergoeding heeft de adviseur de betrokken partijen gelegenheid gegeven een toelichting te geven en aanvullende informatie te verstrekken.

Aanvragers

De adviseur heeft op 24 januari 2017 aan de heer R.H. Koldenhof telefonisch een korte uiteenzetting gegeven van het stelsel en de toetsingscriteria van artikel 6.1 Wro.

De heer Koldenhof heeft de aanvraag nader toegelicht en aangegeven dat aanvragers de woning zelf hebben bewoond en sinds april 2013 zijn gaan verhuren (privé zonder zakelijk motief). Als belangrijkste bezwaren zijn genoemd: meer aanloop door het nieuwe restaurant, meer geurhinder en hinder van de afzuiging en een minder aantrekkelijke ligging. Op ons verzoek heeft de heer Koldenhof per email van 29 januari 2017 aanvullende gegevens over de woning toegezonden. Vanwege de verhuurde staat hebben wij de woning op 16 februari 2017 alleen uitwendig opgenomen.

Tijdens de opname hebben wij onder meer de volgende foto genomen van het pand met het gewraakte restaurant op de begane grond (nummer 1) en de daarboven gelegen appartementen (nrs. 1A en 1 B). Blijkens de akte van 14 oktober 2009 en de ontvangen tekeningen bevindt de woning van aanvragers (nr. 1B) zich op de tweede verdieping en de vliering en is er een kleine berging op de eerste verdieping van het pand.



Gemeente

De adviseur heeft op 17 januari 2017 telefonisch gesproken met de heer J.R. Hartmans van de gemeente Haarlem. Op ons verzoek heeft de heer Hartmans per email van 30 januari 2017 aanvullend relevante planologische gegevens toegezonden.

Door de gemeente is medegedeeld, dat er in dit geval géén sprake is van een belanghebbende in de zin van artikel 6.4a Wro.

Verslag

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

1.4 Gerechtigdebegrip en indieningstermijn

De aanvragers stonden blijkens de in paragraaf 1.2 weergegeven tabel op de peildatum in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot de onroerende zaak en de aanvraag is ingediend binnen vijf jaar nadat de betrokken maatregel onherroepelijk is geworden, zodat er geen belemmeringen zijn om de aanvraag inhoudelijk te beoordelen.

1.5 Conceptadvies

Op 31 mei 2017 is een conceptadvies gezonden aan de betrokken partijen. Deze hebben binnen een termijn van 4 weken kunnen reageren op het conceptadvies.

De verordening schrijft 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 wordt uitgebracht. Door de SAOZ wordt derhalve het definitieve advies niet naar de aanvrager en de eventuele belanghebbende ex artikel 6.4a Wro gezonden.

Van de zijde van de gemeente is per email van 6 juni 2017 medegedeeld dat er vanuit de gemeente geen behoefte bestaat om de inhoud van het conceptadvies aan te passen.

Van de zijde van aanvragers is geen reactie op het conceptadvies ingekomen.

2 OVERWEGINGEN MET BETREKKING TOT ARTIKEL 6.1 WRO

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

Aanvragen om tegemoetkoming in planschade worden achtereenvolgens beoordeeld aan de hand van de volgende, in de wetgeving en rechtspraak ontwikkelde criteria:

1. Stond de aanvrager op de datum van het in werking treden in een zakenrechtelijke rechtsbetrekking tot het betrokken object?

In de gevallen waarin van een zakenrechtelijke rechtsbetrekking op de peildatum geen sprake is, kan de aanvraag zonder verder inhoudelijk onderzoek worden afgewezen. Dit deel van het onderzoek is al verricht (zie hoofdstuk 1).

2. Was de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar ten tijde van aankoop?

Indien en voor zover de ontwikkeling voor de aanvrager voorzienbaar was ten tijde van aankoop, bestaat geen aanspraak op tegemoetkoming in planschade.

3. Heeft de ontwikkeling voor de aanvrager geleid tot planologisch nadeel?

Beoordeeld moet worden of de aanvrager in een nadeliger positie terecht is gekomen, waardoor schade is of wordt geleden. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, maar wat op grond van de opeenvolgende planologische regimes maximaal kon en kan worden gerealiseerd. De vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of nog zal plaatsvinden speelt hierbij geen rol. Alleen wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om van het hiervoor genoemde uitgangspunt af te wijken.

Dit betekent dat, hoezeer ook een situatie feitelijk ingrijpend gewijzigd kan zijn, dat niet noodzakelijkerwijs betekent dat de vergelijking van de planologische maatregelen leidt tot een planologisch nadeliger positie.

4. Heeft het planologisch nadeel geleid tot schade?

Als geconcludeerd wordt dat de wijziging van het planologisch regime leidt tot schade, dan moet naar het tijdstip van het in werking treden van de betrokken planologische maatregel het schadebedrag 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 wijziging, er één is.

5. In hoeverre behoort de schade tot het normaal maatschappelijk risico van de aanvrager?

De schade komt alleen voor tegemoetkoming in aanmerking, voor zover deze uitstijgt boven hetgeen op grond van artikel 6.2 Wro wegens normaal maatschappelijk risico voor de aanvrager dient te worden gelaten.

In artikel 6.2, tweede lid, Wro is het minimum forfait van het normaal maatschappelijk risico bij waardevermindering gesteld op 2% van de oorspronkelijke waarde op de peildatum. Uit de rechtspraak blijkt, dat bij de beoordeling van het normaal maatschappelijk risico dit percentage onder omstandigheden ook hoger kan zijn.

3 VOORZIENBAARHEID EN VERZEKERING ANDERSZINS

3.1 Algemene overwegingen over voorzienbaarheid

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 rechtspraak leidt tot de conclusie dat de schade voor rekening van de aanvrager kan worden gelaten, is de voorzienbaarheid daarvan op het moment van de aankoop van het object. Als ten tijde van aankoop de aanvrager bekend kon zijn met een toekomstige waardevermindering in verband met ruimtelijke ontwikkelingen, dan was dit voor de aanvrager op dat moment voorzienbaar en had hij daar bij zijn afweging om tot de aankoop over te gaan rekening mee kunnen en moeten houden: hij heeft het risico op het ontstaan van schade dan aanvaard (actieve risicoaanvaarding). Om deze reden wordt, voordat tot een planologische vergelijking en een taxatie wordt overgegaan, eerst de voorzienbaarheid van het nadeel beoordeeld.

Bij het beoordelen van de voorzienbaarheid is maatgevend of de aanvrager, als “redelijk handelend en denkend koper”, rekening diende te houden met de kans dat de planologische situatie ter plaatse in ongunstige zin zou veranderen. Daarbij wordt rekening 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 anderen hoofde kennis had van de ontwikkeling, bijvoorbeeld uit correspondentie met de gemeente of uit een met hem gesloten overeenkomst.

3.2 Algemene overwegingen anderszins verzekerd

Nog een reden om schade niet te vergoeden is aan de orde als deze al geacht moet worden op een andere manier al vergoed te zijn, bijvoorbeeld door aankoop, onteigening of op een andere wijze. Dit laatste kan bijvoorbeeld het geval zijn als de schadeveroorzakende planologische maatregel inmiddels ongedaan gemaakt is of binnen afzienbare termijn zal worden. Ook kan het nadeel op een andere wijze dan in geld of goederen gecompenseerd zijn, door de gemeente dan wel door een derde partij.

3.3 Beoordeling voorzienbaarheid

Voor de beoordeling van het onderwerp voorzienbaarheid hebben wij geen stukken ontvangen die er op wijzen, dat op de dag dat de onroerende zaak werd gekocht (2 augustus 2009), de planologische mutatie op basis van de toentertijd van overheidswege openbaar bekend gemaakte ruimtelijke beleidsvoornemens te voorzien was.

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

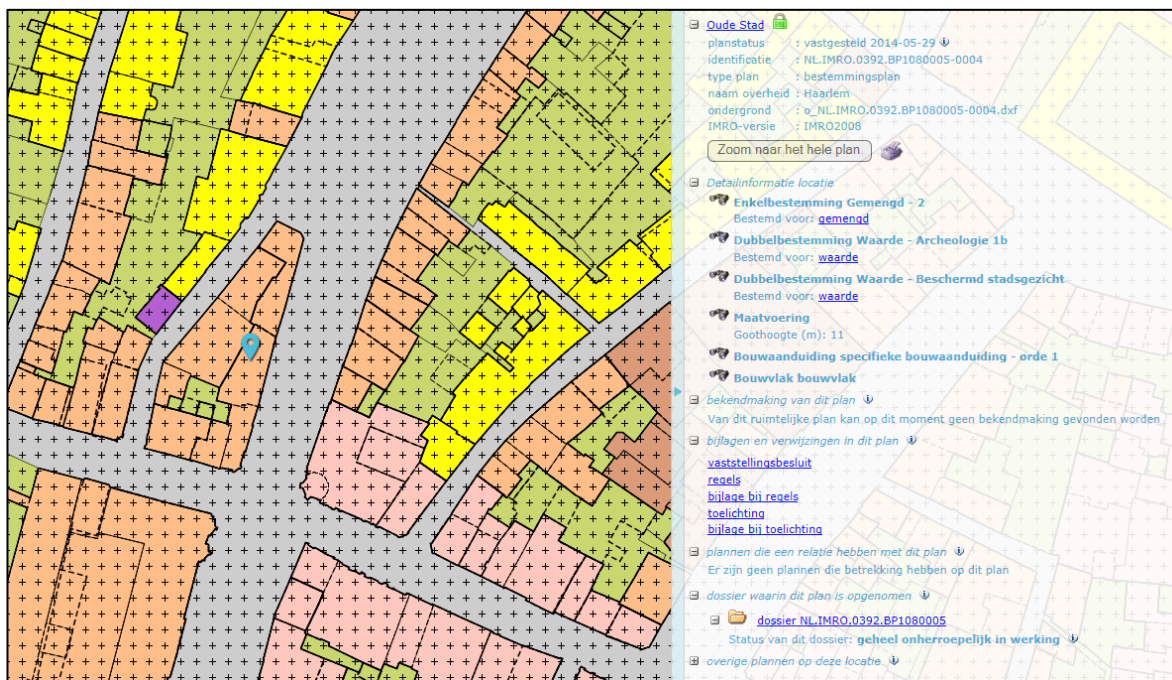
3.4 Beoordeling anderszins verzekerd zijn

Schade kan alleen voor tegemoetkoming in aanmerking komen, als en voor zover deze niet al op een andere manier is verzekerd. Dit kan door aankoop, onteigening of op andere wijze. Bij dit laatste kan gedacht worden aan een uitkering van geld maar ook aan een compensatie in natura. Tot dit laatste kan volgens de jurisprudentie (zie bijvoorbeeld ABRS 16 juli 2014, zaak 201309494/1/A2, gemeente Waalwijk) onder omstandigheden ook een voor de aanvrager gunstige planologische wijziging worden gerekend.

Uit de ons ter beschikking gestelde stukken is niet gebleken, dat de door aanvragers geleden schade (geheel of gedeeltelijk) anderszins is verzekerd.

4 OORSPRONKELIJKE PLANOLOGIE

Voor de betreffende locatie geldt het bestemmingsplan “Oude Stad”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 4 juli 2013, inwerking getreden op of omstreeks 10 januari 2014 en onherroepelijk geworden op 22 oktober 2014. Bij besluit van 29 mei 2014 is het plan partieel gewijzigd.



Figuur 1 Fragment verbeelding (www.ruimtelijkeplannen.nl). Het blauwe teken markeert de hier relevante locatie.

Het hier relevante pand heeft in hoofdzaak de bestemming “Gemengd 2”. De begane grond is op basis daarvan aangewezen voor:

- wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed&breakfast of gastouderopvang;
- dienstverlening, praktijkruimte, kantoor, atelier en bedrijven tot en met categorie B van de zoneringslijst;
- detailhandel met daaraan ondergeschikte en daarmee verbonden horeca met niet meer dan 30% van het bruto vloeroppervlak, zonder terras en zonder het schenken van alcoholische dranken;
- bij de bestemming behorende 'andere bouwwerken', groenvoorzieningen, wegen en paden, tuinen, erven en terreinen, waterlopen en waterpartijen (ondergrondse)

parkeervoorzieningen.

De verdiepingen van het pand mogen worden aangewend voor wonen, al dan niet in combinatie met de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang.

Bepaald is dat een woning voor de huisvesting van maximaal één huishouden dient. Het gebruik van een woning voor aan-huis-verbonden beroep, gastouderopvang en/of bed & breakfast mag voorts in totaal niet meer bedragen dan 35 procent van het bruto vloeroppervlak met een maximum van 50 vierkante meter.

Voor een volledige weergave van de relevante regels verwijzen wij naar het bestemmingsplan.

5 NIEUWE PLANOLOGIE

Op 3 november 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan verleend ten behoeve van de realisatie van een restaurant op de begane grond van het hier relevante pand (Nassaulaan 1). Dit besluit is in werking getreden en onherroepelijk geworden op 16 december 2015 (de zogenaamde “peildatum”).

Een restaurant valt onder “horeca 2” waaronder wordt verstaan:

“Horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes, snackbars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.” (einde citaat)

6 PLANOLOGISCHE VERGELIJKING

6.1 Selectie van de relevante aspecten

In dit hoofdstuk gaan wij na met welke maximale mogelijkheden van de in de vorige hoofdstukken beschreven oude en nieuwe planologie rekening gehouden moest en moet worden en beoordelen wij of als gevolg van de planwijziging al of niet een planologische verslechtering is opgetreden.

Om de beoordeling zo inzichtelijk mogelijk te maken, zullen wij de belangrijkste aspecten die volgens de rechtspraak bij een planvergelijking aan bod komen, afzonderlijk benoemen.

Karakter van de bestemming

Bij de beoordeling van de wijziging van het karakter van de bestemming bekijken wij de gevolgen van de wijziging voor de situeringswaarde van het te beoordelen object. Daartoe behoort ook de kwaliteit van het zicht.

Concrete beoordeling

De begane grond van het onderhavige pand kon op basis van het bestemmingsplan worden aangewend voor een mix van functies, zoals wonen, een aan-huis-verbonden beroep, een bed&breakfast, gastouderopvang, dienstverlening, praktijkruimte, kantoor, atelier, bepaalde bedrijven, detailhandel met daaraan ondergeschikte en daarmee verbonden horeca tot maximaal 30% van het brutovloeroppervlak, zonder terras en het schenken van alcoholische dranken.

Als gevolg van de omgevingsvergunning is ter plaatse ook een restaurant toegestaan.

Gemengde functies – anders dan wonen – passen qua aard niet ideaal bij burgerwoningen. Aangezien hier al een mix van gemengde functies was toegestaan en zelfs - met inachtneming van bepaalde voorwaarden - horeca, heeft de komst van een restaurant, vanuit de woning van aanvragers gezien, niet geleid tot een relevante nadelige wijziging van het karakter van de bestemming. Te meer daar zich tussen de hoofdverblijfsruimten van de woning van aanvragers op de tweede verdieping (en de vliering) en het restaurant een eerste verdiepingvloer bevindt waar een woning en (met

inachtneming van bepaalde voorwaarden) een ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang, mogelijk zijn.

Ook gelet op het karakter van het onderhavige gedeelte van de Nassaulaan is geen sprake van een aantasting van het karakter van de bestemming, aangezien hier is sprake is van een aanloopstraat naar de kernwinkelstraten waar al detailhandel, dienstverlening en horeca aanwezig is.

Privacy

Met name wanneer in de nieuwe planologische situatie meer mensen aanwezig kunnen zijn dan voorheen en/of wanneer sprake is van meer permanent menselijk verblijf, kunnen omwonenden dat als een beperking van hun persoonlijke levenssfeer ervaren. Óf en de mate waarin een inbreuk op de privacy kan ontstaan, wordt voor een belangrijk deel bepaald door de mate waarin waarnemer en waargenomene elkaar kunnen zien en/of elkaar kunnen horen. Daarbij spelen de onderlinge afstand en eventuele mogelijkheden van tussenliggende bestemmingen een belangrijke rol.

Concrete beoordeling

De woning van aanvragers (nr. 1B) en de woning op de eerste verdieping (nr. 1A) hebben een separate entree. Vanaf de begane grond van het pand bestaat voorts geen rechtstreekse zichtrelatie met de woning van aanvragers, zodat het aspect privacy niet relevant is.

Hinder

Het mogelijk maken van voorheen niet toegestane gebruiksfuncties met de daaruit voortvloeiende vormen van overlast zoals geluid, geur, licht, stof en trilling, kan leiden tot een toename van hinder voor de nabije omgeving. Hetzelfde geldt voor het toelaten van een intensivering van een al bestaande functie. Bij de beoordeling hiervan mag echter volgens de rechtspraak alleen worden uitgegaan van ruimtelijk relevante gevolgen van de planologie, en moet voorts uitgegaan worden van normaal gebruik. Misdragingen als burenoverlast, hangjongeren, het niet naleven van milieuregels en dergelijke, gelden als normafwijkend en eventueel nadeel daarvan kan niet leiden tot planschade.

Concrete beoordeling

Op basis het bestemmingsplan kon al hinder worden ondervonden van een mix van functies, zoals wonen, een aan-huis-verbonden beroep, een bed&breakfast, gastouderopvang, dienstverlening, praktijkruimte, kantoor, atelier, bepaalde bedrijven, detailhandel met daaraan ondergeschikte en daarmee verbonden horeca tot maximaal 30% van het bruto vloeroppervlak, zonder terras en het schenken van alcoholische dranken.

De toevoeging van een restaurant heeft derhalve niet geleid tot een relevante toename van hinder. Te meer daar zich tussen de hoofdverblijfsruimten van de woning van aanvragers op de tweede verdieping (en de vliering) en het restaurant een eerste verdiepingvloer bevindt waar een woning en (met inachtneming van bepaalde voorwaarden) een ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, bed & breakfast of gastouderopvang, mogelijk zijn.

Verkeer en parkeren

Aan verkeer gerelateerde vormen van hinder, waaronder de manier waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien, kunnen leiden tot een vermindering van het woongenot. Omstandigheden als het aantal verkeersbewegingen, het soort verkeer en de afstand zijn daarbij uiteraard mede van belang.

Concrete beoordeling

De mix van functies die planologisch reeds was toegestaan had al een publiek- en verkeersaantrekkende werking. Een relevante toename van het aantal verkeersbewegingen en de parkeerdruk als gevolg van het nieuwe restaurant achten wij derhalve niet aannemelijk. Te meer daar hier sprake is van een aanloopstraat naar de kernwinkelstraten.

6.2 Uitkomst planologische vergelijking

Voor het object van aanvragers zijn geen nadelige planologische effecten ontstaan. De planologische maatregel heeft dan ook niet geleid tot een nadeliger positie, waaruit schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid, die mogelijk op de voet van artikel 6.1 Wro voor tegemoetkoming in aanmerking zou kunnen komen.

Gelet op deze conclusie komen wij niet toe aan een taxatie van het object of het beoordelen van het normaal maatschappelijk risico. De aanvraag kan naar onze mening worden afgewezen.

7 CONCLUSIE

Wij adviseren het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlem de door de heer R.H. Koldenhof en mevrouw F.A.I.A. Hendricks ingediende aanvraag tot tegemoetkoming in planschade af te wijzen.

Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken,

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



8 BIJLAGE

OPNAMERAPPORT

Ten behoeve van de advisering over de aanvraag tot tegemoetkoming in planschade heeft de planschadedeskundige van SAOZ, in de hoedanigheid van kandidaat register makelaar taxateur (KRMT) / beëdigd rentmeester NVR, de onderhavige onroerende zaak opgenomen.

Object

Het opgenomen taxeren object is plaatselijk bekend als:

Nassaulaan 1B

Het betreft een appartement op de tweede verdieping en de vliering met een kleine berging op de eerste verdieping en verder toebehoren.

Kadastrale gegevens

De onroerende zaak is kadastraal bekend als:

Gemeente	Sectie	Nummer
Haarlem	C	7353 A8

De hierboven genoemde onroerende zaak is eigendom van:

Naam	Geboorteplaats	Geboortedatum
De heer R.H. Koldenhof	Apeldoorn	14 februari 1985
Mevrouw F.A.I.A. Hendricks	Heerlen	5 januari 1984

Kadastrale kaart



Figuur 2 Pijl wijst naar de hier relevante locatie.

Foto

Tijdens de opname is onder meer de volgende foto gemaakt.

