

Raadsstuk 26/2006  
B&W datum 10 januari 2006  
Sector/Afd SO/vt  
Reg.nr(s) 05/7688

Onderwerp **Planschadeverzoek Zijlsingel 2 (Patronaat) van eigenaar Ruychaverstraat 9**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

### **1. Inleiding**

De heer ir. J.P.M. Ooijevaar heeft namens mevrouw H.E. Ooijevaar-van Dijk een verzoek om planschade ingediend. Het verzoek is gebaseerd op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Mevrouw Ooijevaar stelt dat zij schade lijdt door het verlenen van de bouwvergunning voor het bouwen van een bijeenkomstgebouw c.q. poppodium (Patronaat) aan de Zijlsingel 2. Deze bouwvergunning is verleend met toepassing van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en een aantal ontheffingen van de Haarlemse Bouwverordening.

### **2. Bouwplan**

Het bouwplan heeft betrekking op het bouwen van een bijeenkomstgebouw c.q. poppodium (Patronaat) aan de Zijlsingel 2.

Het bouwplan is gedeeltelijk gelegen binnen een gebied waarvoor als bestemmingsplan geldt het op 14 augustus 1935 door de raad vastgestelde en op 30 oktober 1935 door gedeputeerde staten goedgekeurde verordening als bedoeld in artikel 43 Woningwet 1901. Voor het bouwplan gelden voorts de Haarlemse Bouwverordening van 18 januari 2002, nr. 54 en de Aanvullende voorschriften stedenbouwkundige maatregelen Woningwet 1901, goedgekeurd bij besluit van 2 april 1974, nummer 68.

Voor de gronden waarop de achterzijde van het Patronaat zich bevindt, geldt de bestemming “eengezinswoningen en boven- en benedenwoningen”. Het bouwplan is hiermee in strijd. Voor het opheffen van deze strijdigheid is een vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening verleend.

Tegen de verlening van de bouwvergunning is bezwaar ingesteld bij burgemeester en wethouders. Bij besluit van 14 november 2003 is het bezwaar ongegrond verklaard. Vervolgens is beroep ingesteld bij de rechtbank Haarlem. Het beroep is op 31 januari 2005 ongegrond verklaard. Er is geen hoger beroep ingesteld, zodat de bouwvergunning inmiddels onherroepelijk is geworden.

### **3. Verzoek om vergoeding van planschade**

Bij brief van 26 april 2005, ontvangen 29 april 2005 (kenmerk SO/VT 2005/2440), heeft de heer ir. J.P.M. Ooijevaar namens mevrouw H.E. Ooijevaar-van Dijk een verzoek om planschadevergoeding op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ingediend. Mevrouw Ooijevaar is van mening dat er sprake is van verminderde licht- en zoninval, verminderd uitzicht en een waardedaling van de woning.

### **4. Advies SAOZ**

Overeenkomstig de Planschadeverordening is het verzoek van mevrouw Ooijevaar om advies voorgelegd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ).

De SAOZ heeft zowel de verzoekers als een vertegenwoordiger van de gemeente gehoord en de situatie ter plaatse opgenomen.

Op basis van alle overlegde stukken, de mondelinge toelichtingen en de opname van de situatie ter plaatse adviseert de SAOZ om het verzoek af te wijzen.

De centrale motivering in het advies luidt als volgt:

“Wij stellen vast dat de bouwmassa van het gebouw het Patronaat kon worden gebouwd in overeenstemming met het vigerend planologisch regime met vrijstellingen van de Haarlemse Bouwverordening. Nadeel uit oogpunt van beperking van uitzicht of zonlicht waarui schade zou kunnen voortvloeien in de zin van artikel 49 WRO kan niet worden vastgesteld. Artikel 49 WRO geeft een limitatieve opsomming van besluiten die als grondslag kunnen dienen voor toekenning van planschade. Het verlenen van vrijstellingen op basis van een bouwverordening komt in deze opsomming niet voor.

Ten aanzien van het gebruik stellen wij vast dat het gebruik van gronden direct ten oosten van het perceel van belanghebbende op geen enkele wijze volgens het oorspronkelijk planologisch regime was beperkt. Aan de zijde van de Ruychaverstraat ten noorden van het perceel van belanghebbende is met het besluit ex artikel 19 WRO gebruik als poppodium c.a. toegelaten daar waar volgens het oorspronkelijk planologisch regime uitsluitend wonen is toegelaten. Als nadeel van wijziging van gebruik voor woningen aan de Ruychaverstraat, in gebruik als poppodium zou kunnen worden aangewezen: de hinder van voorzieningenverkeer aan deze zijde. Wij stellen echter vast dat in de situatie na het besluit artikel 19 WRO dit voorzieningenverkeer grotendeels inpandig wordt afgewikkeld terwijl in de oorspronkelijke planologische situatie het voorzieningenverkeer van een poppodium of willekeurig ander gebruik van gebouwen op open erf en direct grenzend aan het perceel van belanghebbende kon worden afgewikkeld. Volgens het oorspronkelijke planologisch regime zijn er immers geen gebruiksbeperingen voor de gronden ten oosten van het perceel van belanghebbende. Met het besluit ex artikel 19 WRO worden de gebruiksmogelijkheden van de gronden ten oosten van het perceel van belanghebbende bovendien beperkt in die zin dat na realisering van het gebouw diverse gebruiksmogelijkheden niet meer reëel zijn geworden. Per saldo zien wij ook ten aanzien van gebruik geen nadeel ontstaan in de zin van artikel 49 WRO.”

## **5. Conclusie**

Het advies van de SAOZ is deugdelijk gemotiveerd en deugdelijk tot stand gekomen, zodat wij dit advies overnemen.

## **6. Slot/voorstel**

Gelet op het voorgaande stellen wij u voor het verzoek om planschade ex artikel 49 WRO van de heer ir. J.P.M. Ooijevaar namens mevrouw H.E. Ooijevaar – van Dijk af te wijzen.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,  
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,  
mr. J.J.H. Pop

**26/2006**

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college burgemeester en wethouders;

Gelet op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en op de Planschadeverordening,

Besluit:

1. het advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken december 2005, nummer 25.06840 over te nemen;
2. het verzoek om planschade van de heer ir. J.P.M. Ooijevaar namens mevrouw H.E. Ooijevaar – van Dijk af te wijzen.

Gedaan in de vergadering van 15 februari 2006.

De griffier,

De voorzitter,