

Raadsstuk 27/2006
B&W datum 10 januari 2006
Sector/Afd SO/vt
Reg.nr(s) 05/7688

Onderwerp **Planschadeverzoek Zijlsingel 2 (Patronaat) van eigenaar Ruychaverstraat 11**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

1. Inleiding

De heer B. van den Bergh heeft een verzoek om planschade ingediend. Het verzoek is gebaseerd op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De heer Van den Bergh stelt dat hij 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 31 juli 2005, ontvangen 4 augustus 2005 (kenmerk SO/VT 2005/4608), heeft de heer B. van den Bergh een verzoek om planschadevergoeding op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ingediend. De heer Van den Bergh is van mening dat er sprake is van verminderde licht- en zoninval, verminderd uitzicht, vermindering van de gebruikswaarde van de tuin en een waardedaling van de woning.

4. Advies SAOZ

Overeenkomstig de Planschadeverordening is het verzoek van de heer Van den Bergh 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 regiem 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 regiem zijn er immers geen gebruiksbepalingen 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.

(....)

Naar aanleiding van het door belanghebbende overgelegde taxatierapport van waardevermindering stellen wij vast dat de wijze waarop deze taxatie van waardevermindering is afgegeven niet voldoet aan eisen die volgens bestendige jurisprudentie wordt gesteld aan bepaling van planschade ex artikel 49 WRO (vgl. onder meer ABRS 2 februari 2005, Den Haag, zaaknr. 2004063121/1. Deskundigen hebben geen beschrijving of waardering gegeven van de vigerende en vermeend schadeveroorzakende planologische situatie. Hoewel deskundigen vaststellen dat er sprake zou zijn van een waardedaling van € 40.000,-- is dit bedrag niet gebaseerd op een taxatie van de waarde van het pand op een moment direct voor vergeleken met de waarde van het pand direct na het vermeend schadeveroorzakend besluit. Hierdoor is ook niet vast te stellen op welke peildatum de door deskundigen vastgestelde waardevermindering is getaxeerd. Wij gaan daarom voorbij aan de door deskundigen gestelde waardevermindering.”

27/2006

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 B. van den Bergh af te wijzen.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

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

27/2006

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 25.06841 over te nemen;
2. het verzoek om planschade van de heer B. van den Bergh af te wijzen.

Gedaan in de vergadering van 15 februari 2006.

De griffier,

De voorzitter,