

Raadsstuk 151/2006
B&W datum 11 juli 2006
Sector/Afd SO/vt
Reg.nr(s) 06/2898

Onderwerp **Planschade Herensingel 103 tot en met 155**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

1. Inhoud van het voorstel

Het afwijzen van het verzoek om planschade van de heer E.J. Klok en mevrouw T.J.C. Terweel.

2. Aanleiding + fase van besluitvorming

De heer E.J. Klok en mevrouw T.J.C. Verweel hebben een verzoek om planschade ingediend. Het verzoek is gebaseerd op artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Verzoekers stellen dat zij schade lijden door het verlenen van een vrijstelling en een bouwvergunning voor het terugbouwen van de woningen aan Herensingel 103 tot en met 155. Deze vrijstelling en bouwvergunning zijn inmiddels onherroepelijk geworden. De gemeenteraad dient op grond van artikel 49 WRO een beslissing te nemen omtrent dit verzoek om planschade.

Het bouwplan is gesitueerd binnen het bestemmingsplan “Oude Amsterdamse Buurt”. Voor de gronden waarop het bouwplan is gesitueerd, geldt de bestemming “Eengezinshuizen E2 met bijbehorend terrein”. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de maximaal toegestane goothoogte wordt overschreden en omdat de woningen niet zijn afgedekt met een hellend dak.

Bij brief van 2 augustus 2005, ontvangen 9 augustus 2005, hebben de heer E.J. Klok en mevrouw T.J.C. Verweel een verzoek om planschadevergoeding op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ingediend. Verzoekers zijn van mening dat er sprake is van een vermindering van het uitzicht en van de zonlichttoetreding, aantasting van privacy en een aantasting van de karakteristiek van de omgeving en dat zij hierdoor schade lijden als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Overeenkomstig de Planschadeverordening is het verzoek om advies op 4 oktober 2005 voorgelegd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ). De SAOZ heeft zowel de verzoekers als de vertegenwoordigers 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 gemeenteraad van Haarlem dient nu een beslissing omtrent het verzoek om planschade te nemen.

3. Samenvatting is leeswijzer t.b.v. commissie en/of raad

De centrale motivering in het advies van de SAOZ luidt als volgt:

“Volgens het vigerende bestemmingsplan is binnen de bouwstrook met een diepte van 11 meter woningbouw toegelaten, met vrijstelling ook meergezinswoningen, met een goothoogte van 7 meter en een dakhelling van 45°. Een bouwhoogte tot circa 12 meter is mogelijk. Niet is uitgesloten dat in de kapverdiepingen dakkapellen en/of loggia's mogelijk worden gemaakt.

Met het besluit ex artikel 19 WRO zijn eengezinswoningen mogelijk gemaakt in een strook met een diepte van circa 10,8 meter. De woningen hebben aan de voorzijde (=straatzijde) een lijstgevel. De goot- tevens bouwhoogte gemeten op deze lijstgevel varieert van 9,77 meter tot 10,53 meter. De woningen zijn voorzien van een platte afdekking waarbij het boeiboord van de derde bouwlaag gezien vanaf de achterzijde (=tuinzijde) is gelegen op een hoogte van circa 8,7 meter.

Niet kan worden gesteld dat het nieuwe bouwplan het uitzicht meer zou beperken dan de bouwmassa toegelaten volgens het vigerende bestemmingsplan. Volgens het vigerende bestemmingsplan zou bouwmassa mogelijk zijn tot een hoogte van circa 12 meter eveneens in gesloten bebouwingsswand. Hierbij kan ook worden gedacht aan bouwen met dwarskappen.

De nieuwe toegelaten woningen staan op ongeveer gelijke afstand als de woningen toegelaten volgens het vigerende bestemmingsplan. Gelet op de relatief korte afstand en de hoogte van de oorspronkelijk toegelaten bouwmassa, de ligging van de nieuwe woningen ten noordwesten van de woning van belanghebbenden en de oriëntatie van de tuin van belanghebbenden (op het noordoosten) is niet aannemelijk dat het nieuwe bouwplan in die mate schaduwinder zou kunnen veroorzaken dat nadeel zou kunnen ontstaan in de zin van artikel 49 WRO.

Niet is uit te sluiten dat in de kapverdieping van de toegelaten bouwmassa volgens het vigerende bestemmingsplan dakkapellen en loggia's zouden kunnen worden aangebracht van waaruit evenzeer op het perceel en in de woning van belanghebbenden zou kunnen worden uitgekeken. Ook gelet op het feit dat volgens het vigerende bestemmingsplan het mogelijk is meergezinswoningen te bouwen kan niet worden gesteld dat door het bouwplan dat is mogelijk gemaakt met het besluit ex artikel 19 WRO nadeel is veroorzaakt uit oogpunt van inbreuk op de privacy.

Ten aanzien van de door belanghebbenden gestelde vermeende verslechtering van de omgevingskarakteristieken stellen wij vast dat weliswaar de goothoogte is toegenomen, doch visueel niet veel meer bouwmassa is toegelaten dan volgens het vigerende bestemmingsplan. Met het besluit ex artikel 19 WRO is zichtbaar geworden vanaf het perceel van belanghebbenden een goothoogte tevens bouwhoogte van 8,7 meter terwijl volgens het vigerende bestemmingsplan een bouwhoogte zichtbaar kan zijn van 12 meter (ook al is dat een paar meter verder weg). Met het besluit ex artikel 19 WRO zijn uitsluitend eengezinswoningen toegelaten terwijl volgens het vigerende bestemmingsplan ook meergezinswoningen mogelijk waren. Wij zien gelet op het voorgaande geen nadeel uit oogpunt van wijziging van omgevingskarakteristiek.”

Het advies van de SAOZ is deugdelijk gemotiveerd en deugdelijk tot stand gekomen, zodat wij de gemeenteraad voorstellen dit advies over te nemen en het verzoek om planschade **af te wijzen**.

4. Financiële paragraaf

Het besluit heeft geen financiële consequenties.

5. Participatie / communicatie

Verzoekers zijn door de SAOZ in de gelegenheid gesteld om hun verzoek nader mondeling toe te lichten. Verder zijn verzoekers in de gelegenheid gesteld om hun verzoek nader toe te lichten tijdens de commissie Ontwikkeling.

Verzoekers zullen schriftelijk op de hoogte worden gesteld van het besluit van de gemeenteraad.

6. Planning

Met uitzondering van het toesturen van het raadsbesluit aan verzoekers volgen er geen verdere acties meer.

Wij stellen de raad voor:

1. Het advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken d.d. juni 2005 nummer 25.13680 over tenemen.
2. Het verzoek om planschade van de heer E.J. Klok en mevrouw T.J.C. Terweel af te wijzen.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,
drs. W.J. Sleddering

de burgemeester,
mr. B.B. Schneiders

De Raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit:

1. het advies van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken d.d. juni 2005 nummer 25.13680 over tenemen;
2. het verzoek om planschade van de heer E.J. Klok en mevrouw T.J.C. Terweel af te wijzen.

Gedaan in de vergadering van 21 september 2006.

De griffier,

De voorzitter,