

Raadsstuk 154/2006
B&W datum 15 augustus 2006
Sector/Afd SO/vt
Reg.nr(s) 06/3276

Onderwerp **Planschade Leidsestraat 18**

Aan de Raad der gemeente Haarlem

1. Inhoud van het voorstel

Het afwijzen van het verzoek om planschade van de heer M. van Zon en mevrouw M. van Zon-Zybinova.

2. Aanleiding + fase van besluitvorming

De heer en mevrouw Van Zon, verder te noemen verzoekers, 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 bouwen van een dakopbouw aan de Leidsestraat 18. 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 Leidsebuurt. Voor de gronden waarop het bouwplan is gesitueerd, geldt de bestemming “Woondoeleinden eengezinshuizen”. Het bouwplan is voor wat betreft de dakhellingen in strijd met het bestemmingsplan.

Bij ongedateerde brief, ontvangen 25 augustus 2005, hebben verzoekers 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 waardedaling van hun huis en van scheuren in de muren ten gevolge van het funderingsherstel 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 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 bestemmingsplan Leidsebuurt is er vanuit het perceel van belanghebbenden zicht op een bestemmingvlak waarbinnen een bouwmassa is toegelaten tot een diepte van maximaal 14 meter (12 meter plus 2 meter met binnenplanse vrijstelling). Deze bouwmassa kan een goothoogte hebben van 6,5 meter en een bouwhoogte tot 9 meter. De dakhelling aan de voorzijde mag niet meer bedragen dan 30 ° en aan de achtergevelzijde niet meer dan 70°. Het toegelaten gebouw mag worden gebruikt als woning.

Met het besluit ex artikel 19 WRO is de woning Leidsestraat 18 verbouwd tot een woning met een tonvormige afdekking en een diepte van circa 12,5 meter met een goothoogte, gemeten in de achtergevel, van circa 6,5 meter. De bouwhoogte bedraagt circa 9 meter. De dakhelling aan de voorzijde, gemeten vanaf de denkbeeldige goot in de voorgevelrooilijn op een hoogte van 6,5 meter en de top van de voorgevel van de dakopbouw, bedraagt 32 °. De dakhelling aan de achtergevelzijde bedraagt 90°. De totale diepte van het pand bedraagt circa 12,5 meter.

Met het besluit ex artikel 19 WRO is er functioneel niets veranderd ter plaatse van de bestemming van het perceel Leidsestraat 18. De woning Leidsestraat 18 past ook na de verbouwing binnen de planologisch toegelaten bouwmassa in aanmerking nemend dat de woning minder diep is dan volgens het bestemmingsplan is toegelaten (12,5 meter in plaats van 14 meter). Wij zien uitsluitend een zeer kleine overschrijding van de toegelaten bouwmassa. Het puntje van de voorgevel van de dakopbouw steekt iets uit boven het toegelaten dakvlak aan de voorzijde. Deze overschrijding leidt niet tot nadeel in de zin van artikel 49 WRO.

*Het bestreden besluit ex artikel 19 WRO heeft voor belanghebbende **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. Wij gaan voorbij aan de door belanghebbenden en hun deskundige opgestelde waardevermindering van hun onroerende zaak. De door belanghebbenden gestelde waardevermindering is niet gebaseerd op een planologische vergelijking en er is ook geen taxatieverslag overgelegd waarop wij hebben kunnen reageren.*

Ten aanzien van de door belanghebbenden gestelde schade in de vorm van scheuren in muren als gevolg van funderingsherstel aan de woning Leidsestraat 18 merken wij op dat uitvoeringsschade in de vorm van bouwtechnische schade volgens bestendige jurisprudentie in beginsel niet voor vergoeding in aanmerking komt op grond van artikel 49 WRO.

(...)

Uit nadere jurisprudentie van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State omtrent de vraag in welke gevallen deskundigenkosten voor vergoeding in

aanmerking komen en zo ja, op welke wijze bijdrage moet worden bepaald, volgt dat de kosten die belanghebbende noodzakelijk maakt om tot een geobjectiveerde waardebeoordeling te komen in beginsel voor vergoeding in aanmerking kan komen. Die noodzaak is in beginsel niet aanwezig indien de gemeente zich in het besluitvormingstraject aangaande het planschadeverzoek laat adviseren door een onafhankelijke deskundige en de belanghebbende, vooruitlopend op het uitbrengen van het advies van die onafhankelijke deskundige een eigen adviseur inschakelt. De alsdan – per definitie niet noodzakelijk- gemaakte deskundigenkosten komen niet voor vergoeding ex artikel 49 WRO in aanmerking.

Uit de jurisprudentie is voorts duidelijk geworden dat onder omstandigheden te vergoeden deskundigenkosten alleen wordt bedoeld op kosten, gemaakt ter vaststelling van het geleden nadeel. Kosten voor specifiek rechtskundige bijstand voor het uitbrengen van het advies door de in de procedureverordening aangewezen onafhankelijke deskundige, vallen in elk geval buiten het bereik van de in het kader van artikel 49 WRO te vergoeden kosten van bijstand.”

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 Advies Bureau Onroerende Zaken d.d. juni 2006, nummer 26.03470 over te nemen.
2. Het verzoek om planschade van de heer M. van Zon en mevrouw M. van Zon-Zybinova 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 Advies Bureau Onroerende Zaken d.d. juni 2006, nummer 26.03470 over te nemen;
2. het verzoek om planschade van de heer M. van Zon en mevrouw M. van Zon-Zybinova af te wijzen.

Gedaan in de vergadering van 21 september 2006.

De griffier,

De voorzitter,