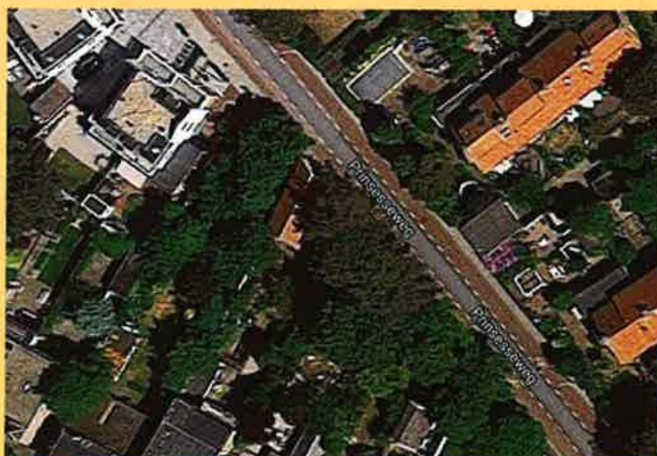


# Planschaderisicoanalyse Haarlemmerstraat in Zandvoort

op basis van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening






2019



## Inhoudsopgave

<b>1. INLEIDING EN VERANTWOORDING .....</b>	<b>4</b>
1.1. WETTELIJK KADER .....	4
1.2. OPDRACHTOMSCHRIJVING.....	4
1.3. GEHANTEERDE WERKWIJZE .....	4
1.4. VERANTWOORDING .....	5
<b>2. BESCHRIJVING VAN DE PROJECTLOCATIE .....</b>	<b>6</b>
2.1. BESCHRIJVING VAN DE HUIDIGE SITUATIE .....	6
2.2. BESCHRIJVING VAN DE GEWENSTE SITUATIE.....	6
2.3. PARKEREN .....	6
2.4. BESCHRIJVING VAN DIRECT OMLIGGENDE OBJECTEN .....	7
<b>3. PLANOLOGISCH REGIME .....</b>	<b>8</b>
3.1. VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN .....	8
3.2. VISIE OP VERBLIJFSACCOMODATIES ZANDVOORT (2014) .....	9
3.3. RELATIE TUSSEN PLANOLOGISCHE WIJZIGING EN SCHADE .....	9
<b>4. BEOORDELEN VAN DE PLANSCHADERISICO'S .....</b>	<b>10</b>
4.1. CONSEQUENTIES VOOR DE TE ONDERZOEKEN PERCELEN .....	10
4.2. TAXATIE .....	11
<b>5. BEOORDELING VAN DE VERGOEDBAARHEID .....</b>	<b>11</b>
5.1. VOORZIENBAARHEID .....	11
<b>6. CONCLUSIE .....</b>	<b>11</b>

Aanvraaggegevens

Naam :     
 

Type : Omgevingsvergunning / melding

Datum indiening :

Bevoegd gezag : gemeente Zandvoort

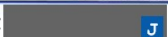

Soort procedure : regulier

Dit rapport is in opdracht van de initiatiefnemers opgesteld door:



[info@rikkofransen.nl](mailto:info@rikkofransen.nl)

[www.rikkofransen.nl](http://www.rikkofransen.nl)

tel:  



## 1. Inleiding en verantwoording

Voor de aanvraag Omgevingsvergunning voor de bouwwerkzaamheden aan de Haarlemmerstraat te Zandvoort is verzocht om een planschaderisicoanalyse aan te leveren. Dit rapport presenteert een analyse van het risico op planschade zoals beschreven in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### 1.1. Wettelijk kader

Artikel 6.1 van de Wro bepaalt dat een belanghebbende die schade lijdt als gevolg van, onder andere, een wijziging van een bestemmingsplan of het verlenen van een ontheffing (ten behoeve van bouwen of verbouwen) op basis van artikel 3.10 van deze wet en welke schade redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven, recht op een tegemoetkoming heeft. Dit tenzij de tegemoetkoming anderszins voldoende is verzekerd.

### 1.2. Opdrachtschrijving

De initiatiefnemers hebben vanuit de vergunningverlener het verzoek gekregen om in het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning een planschaderisicoanalyse te willen opstellen en indienen.

De planschaderisicoanalyse bepaalt, in dit geval, of omliggende omwonenden en bedrijven of andere organisaties naar aanleiding van de realisatie van het plan eventueel met succes via de gemeente Zandvoort een schadeclaim zouden kunnen indienen op basis van artikel 6.1 Wro. Hiervan moet een reële schatting worden gemaakt door middel van een planologische vergelijking.

### 1.3. Gehanteerde werkwijze

Er is eerst een ruimtelijke verkenning gedaan op de huidige ruimtelijke situatie. In deze verkenning is goed gekeken naar de omliggende bebouwing met betrekking op de aspecten:

- Uitzicht,
- Bezonning in aangrenzende achtertuinen,
- Aantasting van privacy direct omwonenden,
- Toename van licht, geluid- en stankoverlast,
- Toename van verkeers- en parkeerdruk.

Uit jurisprudentie blijkt dat juist deze aspecten grond kunnen vormen voor planschadetoekenningen. Vervolgens is het vigerende bestemmingsplan "Kostverlorenstraat e.o." geraadpleegd op met name de regels met betrekking op bouwen en maatvoeringen. Vervolgens is gekeken in hoeverre het initiatief afwijkt van wat volgens het bestemmingsplan toelaatbaar is.

Daarna is bepaald of een voorgenomen partiële herziening van het bestemmingsplan nodig is (dit is niet het geval) en welke planologische "verslechtering" met de realisatie van het plan kan optreden. Of te wel de mogelijke gevolgen voor de percelen en panden direct rondom de planlocatie.

Haarlemmerstraat 29 (meer specifiek betreft het hier het bestaande gebouw aan de Prinsesseweg). Het vigerende bestemmingsplan heeft een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid dat onder andere stelt:

*"Het bestemmingsplan maakt, ondanks haar overwegend conserverende karakter, een aantal ontwikkelingen mogelijk. Deze ontwikkelingen worden direct of middels een wijzigingsbevoegdheid of binnenplanse afwijkingsmogelijkheid mogelijk gemaakt. De afwijkingsmogelijkheid houdt in: realiseren van recreatiewoningen op de achtererven grenzend aan de Prinsesseweg: Het wordt mogelijk om het gebruik te verruimen.*

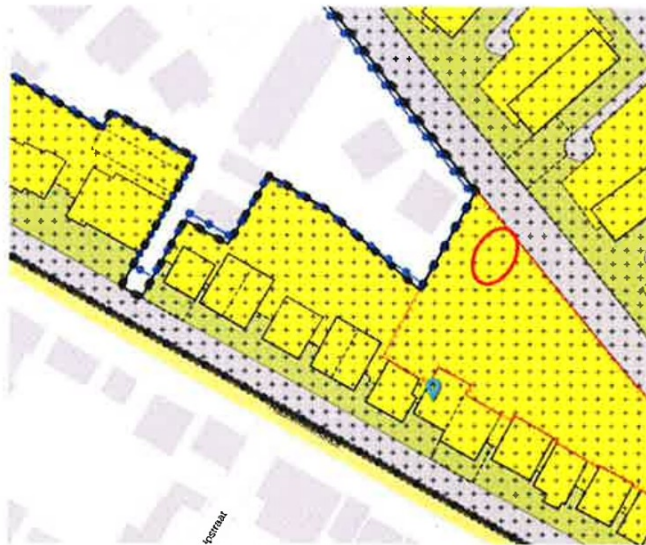
Dit betekent dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan in 2015 al bekend is dat de inrichting van recreatiewoningen aan de Prinsesseweg mogelijk is.

Ook is het mogelijk maken van tijdelijk verblijf recreatiewoningen al in april 2013 door de Raad als uitgangspunt vastgesteld voor het toen te actualiseren bestemmingsplan "Kostverlorenstraat e.o."

#### 1.4. Verantwoording

De analyse die in dit rapport wordt gepresenteerd, is een risicoanalyse en geeft een indicatie van de mogelijke schadelijke gevolgen van de besluiten die nodig zijn om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Dit rapport kan in verband hiermee dan ook enkel worden beschouwd als een indicatie op het risico van eventuele planschade. De auteur en opsteller van de planschadeanalyse acht zich dan ook niet aansprakelijk voor eventuele nadelige gevolgen voor de opdrachtgever als op basis van een volledige behandeling van een planschadeverzoek tot een afwijkend oordeel wordt gekomen.

*Verbeelding uit het vigerende bestemmingsplan.*



Projectlocatie aan de Haarlemmerstraat  Object van het plan ligt aan de Prinsesseweg.





## 2. Beschrijving van de projectlocatie

### 2.1. Beschrijving van de huidige situatie

Het object van de vergunningaanvraag betreft een in 2004 vergund bijgebouw aan de noordoost zijde van het perceel (zie verbeelding bestemmingsplan). Aan de zijde van de Prinsesseweg heeft het gebouw een afgesloten garage-ingang direct grenzend aan de openbare ruimte.

Het bijgebouw heeft een goothoogte van 3 meter en een nokhoogte van 5 meter. De oppervlakte bedraagt 50 m<sup>2</sup>.

Het betreffende bijgebouw is al jaren in bezit bij de eigenaren/initiatiefnemers en het gebouw is tegen de bedoeling in nooit als garage in gebruik geweest. Het bijgebouw heeft de bestemming woondoeleinden.

Onlangs heeft het gebouw aan de straatzijde schade opgelopen doordat een achteruit rijdende vrachtauto de gevel heeft geraakt. De schade moet hersteld worden en daardoor hebben de eigenaren/ initiatiefnemers besloten om het plan "verbouw van het bijgebouw tot kort verblijf recreatiewoning" te vervroegen. De initiatiefnemers wensen het gebouw in te zetten voor de versterking van de recreatieve infrastructuur van Zandvoort door er een (tijdelijk) huurbare vakantiewoning van te maken. Een functie die in de gemeente Zandvoort veelvuldig voorkomt.

Dit vereist bouwkundige aanpassingen aan het gebouw. Hiertoe hebben de initiatiefnemers een plan opgesteld.



### 2.2. Beschrijving van de gewenste situatie

De grootte en indeling van het recreatiegebouw zal ruimte kunnen bieden aan 4 tot 8 recreanten. Hierbij wordt vooral gedacht aan het faciliteren van familievakanties.

De bouwkundige aanpassingen voor inzet in de recreatiesector zijn uitgewerkt. **Hierbij zijn de buitenwerkse maten van het gebouw niet veranderd en betreffen de aanpassingen alleen de inpandig situatie.**

Wel wordt voor de toetreding van voldoende daglicht een aanpassing in de noordoostelijke gevel gedaan door hier een raam in te zetten. Deze gevelzijde grenst aan de openbare ruimte (Prinsesseweg). Het grote voordeel hiervan is dat het pand nu minder anoniem is vanaf de Prinsesseweg hetgeen de kwaliteit van de Prinsesseweg ten goede komt.






### 2.3. Parkeren


Kort verblijfrecreanten kunnen met hun auto vanaf de Prinsesseweg direct de oprit naast de nieuwe recreatiewoning inrijden. Voor deze inrit heeft de initiatiefnemer naast een ontheffingsvergunning

ook een inritvergunning. De werking van de ontheffingsvergunning is vervallen met het verkeersbesluit op 14 september 2018 om de Prinsesseweg vrij te geven voor alle modaliteiten.

#### 2.4. Beschrijving van direct omliggende objecten

De Haarlemmerstraat, gelegen aan de oostzijde van Zandvoort wordt gekenmerkt als een 'duurdere' buurt, heeft vrijstaande en geschakelde woningen. Haarlemmerstraat  valt in de eerste categorie. Direct omwonenden van nummer  zijn de burelen aan weerszijden op nummer  en nummer . De perceelsgrenzen van nummer  en nummer  sluiten direct aan op de grenzen van nummer .

De woningen hebben achter de woning gelegen tuinen tot aan de Prinsesseweg. De achtertuin van nummer  heeft een lengte van circa 35 meter tot aan de Prinsesseweg. Ook de omwonenden zijn op ruime afstand van het planobject (bijgebouw) achter in de tuin van nummer . Er is dus een ruime afstand tussen de woningen en het onderhavige bijgebouw. Ook is er in de achtertuinen veel afschermend groen.

Een relatief nieuw bouwproject (Maximapark) ligt westelijk van het bijgebouw op een afstand van circa 20 meter. Dit nieuwe woonpark heeft geen zicht op het onderhavige bijgebouw. Het huidige bijgebouw van nummer  is een opvallend element in de afscherming van de achtertuinen aan de Prinsesseweg.



Tegenover het bijgebouw, aan de noordzijde van de Prinsesseweg en op circa 25 en 30 meter afstand bevinden zich de meest dicht bijzijnde woningen. Aan het huidige bijgebouw wordt ten behoeve van de recreatiefunctie de garagedeur aan de Prinsesseweg vervangen door een raam. Dit is een kwalitatieve verbetering van het aanzicht op het bijgebouw vanaf de Prinsesseweg.

*Er zijn door de grote afstand in relatie tot de kleinschaligheid van het plan en de aanpassing van het bijgebouw geen bezwaren te verwachten.*

De Prinsesseweg heeft een breedte van 10 meter. De Prinsesseweg is met een herzien Verkeersbesluit op 14 september 2018 vrijgegeven voor autoverkeer, het openbaar vervoer en voor het langzaam verkeer.






### 3. Planologisch regime

#### 3.1. Vigerende bestemmingsplannen

Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan "Kostverlorenstraat e.o.". Dit bestemmingsplan is door de Raad van de gemeente Zandvoort op 23 juni 2015 vastgesteld en is in werking getreden.

Zoals op de verbeelding van het bestemmingsplan is aangegeven geldt voor het perceel Haarlemmerstraat  de functie Wonen tot aan de grens met de Prinsesseweg.

Ook wordt in paragraaf 4.2.1. van de Toelichting voor de betreffende percelen grenzend aan de Prinsesseweg aangegeven dat:

*"Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid recreatiewoningen achtererven Prinsesseweg: Het wordt mogelijk om het gebruik te verruimen. Hierbij vindt niet of nauwelijks toename van verharding plaats. Bebouwing was reeds mogelijk".*

Hierdoor is een partiële bestemmingswijziging niet nodig. Dit temeer daar er in het bestemmingsplan onder paragraaf 5.3.1. wordt aangegeven:

#### Recreatiewoningen Prinsesseweg (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid)

Aan de Prinsesseweg, ter hoogte van de busbaan, grenzen achterzijden van woningen aan de openbare weg. Het beeld dat ontstaat door de aanwezige schuttingen en garages is niet representatief, terwijl de Prinsesseweg als één van de belangrijke entrees in de structuurvisie wordt genoemd. Het verbeteren van de uitstraling van de Prinsesseweg als belangrijke entree van het centrum, is één van de doelstellingen uit de structuurvisie.

Het gebruik van bijgebouwen bij woningen ten behoeve van recreatieve bewoning wordt, als voortzetting van de voorgaande planologische regeling, ook in dit nieuwe bestemmingsplan in beginsel niet toegestaan. Echter, op grond van de gemeentelijke Nota Verblijfsaccommodaties is het in Zandvoort (buitenplans) onder voorwaarden toegestaan om verblijfsaccommodaties in bijgebouwen te realiseren. Voor de locaties aan de Prinsesseweg zijn in dit bestemmingsplan enkele extra voorwaarden opgenomen die samenhangen met het verbeteren van de uitstraling van de Prinsesseweg. In het kader van het bestemmingsplan is namelijk onderzocht in welke mate het nieuwe bestemmingsplan bij kan dragen aan het verbeteren van de uitstraling van de Prinsesseweg. De stedenbouwkundige studie richtte zich op de mogelijkheid om naar de weg gekeerde functies toe te voegen op de achtererven.

Gezien het voorgaande geeft dit bestemmingsplan een verruiming van de erfbebouwingsregeling voor percelen waarvan de achtererven grenzen aan het vroegere tracé van de tram (later de busbaan Prinsesseweg *(nu vrij voor alle modaliteiten)*) en een deel van de Burgemeester Nawijnlaan). Dit met als doel om recreatiewoningen op deze percelen toe te staan.

*Het plan voor de onderhavige recreatiewoning past volledig binnen de verruiming van de erfbebouwingsregeling.*

Hiermee wordt zowel aangesloten bij het toeristische beleid van de gemeente, welke is gericht op een toename van het aantal bedden, als bij het streven van de gemeente om de uitstraling van de Prinsesseweg als belangrijke toegangsweg tot de gemeente te verbeteren.



### 3.2. Visie op verblijfsaccommodaties Zandvoort (2014)

#### Toetsingscriteria verblijfsaccommodatie

In de beleidsnotitie worden de volgende groepen van verblijfsaccommodaties onderscheiden;

- Hotel,
- Logies verstrekking met meer dan 4 bedden,
- Logies verstrekking tot en met 4 bedden,
- **Particuliere verhuursector,**
- Beleidsaanbevelingen kampeersector en campers.

De beleidsnotitie geeft, relevant voor onderhavige casus, de volgende definities:

#### **Hoofdfunctie wonen**

Er is sprake van de hoofdfunctie wonen als degene die staat ingeschreven op het betreffende adres er daadwerkelijk woont.

*Dit is het geval.*

#### **Recreatiewoning**

Een vrijstaand bijgebouw (behorend bij het hoofdgebouw dat bestemd is voor wonen) dat gebruikt wordt voor verblijfsrecreatie en dus niet voor permanente bewoning en dat gedurende het gehele jaar door wisselende personen wordt gebruikt.

*Dit is het geval na realisatie van het plan.*

#### **Particuliere verhuur, een deel van eigen woning wordt als zelfstandige eenheid toeristisch verhuurd (appartementenverhuur binnen eigen woning):**

Hier worden geen maaltijden verstrekt, er zijn wel vaak keukenfaciliteiten.

Er bestaan drie mogelijkheden voor deze categorie:

- in het hoofdgebouw zonder eigen entree,
- in het hoofdgebouw met eigen entree,
- in een vrijstaand bijgebouw.

*Het onderhavige initiatief heeft betrekking op een **recreatiewoning** dus er is sprake van particuliere verhuur in een vrijstaand bijgebouw.*

### 3.3. Relatie tussen planologische wijziging en schade

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de verbouwing van het bestaande bijgebouw mogelijk. Omdat het bestemmingsplan voorziet in een ontwikkeling zoals de initiatiefnemers voor ogen hebben is de kans op het ontstaan van planschade vrijwel **nihil**. Immers de grond(en) voor de planschadeclaim wordt door de bepalingen in het vigerende bestemmingsplan "Kostverlorenstraat e.o." en de notitie "Toetsingscriteria verblijfsaccommodatie" teniet gedaan.




Prinsesseweg achter de recreatiewoning. Zicht op bebouwing wordt grotendeels ontnomen door dichte afscherming.

## 4. Beoordelen van de planschaderisico's


### 4.1. Consequenties voor de te onderzoeken percelen

In deze verkenning is goed gekeken naar de omliggende bebouwing. Het plan is beschouwd op de kenmerken van de omgeving. De risicoanalyse is in de onderstaande tabel gepresenteerd.

Aspect	bouwplan	Gevolgen voor de omgeving	Kans op schadeclaim
<b>Uitzicht</b>	Bouwhoogte van bestaand bijgebouw blijft 3 meter goothoogte en 5 meter nokhoogte.	Het uitzicht ondervindt geen verandering doordat er geen bouwkundige uitbreiding van het bestaande bijgebouw plaatsvindt.	Kans op schadeclaims is om deze reden nihil.
<b>Bezonnig (achtertuinen)</b>	Het bouwplan is kleinschalig en blijft beperkt tot een inpandige herinrichting op de huidige locatie aan de noordoost zijde van de tuin op Haarlemmerstraat  . Feitelijk verandert er niets aan de huidige situatie.	Door handhaving van de huidige buitenwerkse maten van het bijgebouw treedt er voor de directe omgeving geen verandering op in de situatie van bezonnig	Kans op schadeclaims is nihil.
<b>Aantasting privacy</b>	In het plan is in de huidige noordoost gevel een raam opgenomen. Dit raam vervangt de oude garagedeur en grenst direct aan de Prinsesseweg (openbare ruimte).	Het bijgebouw blijft in dezelfde massa. Alleen aan de Prinsesseweg (openbare ruimte) wordt een nieuw raam opgenomen. Aantasting van privacy voor de directe omgeving is niet aan de orde.	Kans op schadeclaims is nihil
<b>Toename licht/geluid/stankoverlast</b>	Het plan beoogt een De aanpassing van een schuur tot kleine vakantiewoning.	Door de beperkte afmetingen (en inhoud) van het gebouw is het geschikt voor tijdelijke huur van 4 tot maximaal 8 personen. Deze kleinschaligheid heeft geen gevolgen voor de omgeving. Eigenaren/verhuurders houden tevens toezicht op de verhuursituatie.	Kans op schadeclaims is nihil.
<b>Toename van verkeersdruk</b>	Autoverkeer via Prinsesseweg parkeren op eigen terrein naast de recreatiewoning	Er ontstaat geen extra verkeers- of parkeerdruk in de directe omgeving..	Kans op schadeclaims is nihil.

## 4.2. Taxatie

Taxaties van omliggende panden heeft niet plaatsgevonden. Dit heeft als redenen:

- er zijn geen panden in de verkoop binnen en straal van 100 meter rond het bijgebouw op Haarlemmerstraat 
- de woningmarkt is anno maart 2019 zeer volatiel. Iedere taxatie zal hierdoor snel aan relevantie verliezen en is dan een slechte basis voor het eventueel beoordelen van schadeclaims.

Daarbij is ook in overweging genomen dat uit eerdere situaties is gebleken dat berekende waardevermindering bij aanwijsbare hinder/overlast op circa 5% van de taxatiewaarde ligt. Van dit bedrag wordt tussen de 25% en 50% in mindering gebracht als maatschappelijk risico. Dit is wanneer er concreet wordt aangetoond dat de ontwikkeling waardevermindering voor derden tot gevolg heeft.

*In de onderhavige situatie is er geen enkele visuele en fysieke hinder, geen toe- of afname van licht en geluid en geen aantasting van de privacy. Door verbetering van het aanzien van de Prinsesseweg is er mogelijk zelfs sprake van waardevermeerdering.*

## 5. Beoordeling van de vergoedbaarheid

### 5.1. Voorzienbaarheid

Als er sprake is van een planologische verslechtering komt schade, in de zin van artikel 6.1 Wet Ruimtelijke ordening, voor vergoeding in aanmerking. Dit is wanneer de wijziging niet voorzienbaar was of niet in de lijn van de (planologische)verwachtingen lag. Echter niet voor vergoeding in aanmerking komt schade die het normale risico niet te boven gaat.

Van actieve risicoaanvaarding is sprake als een bedrijf of een woning (of bedrijf) wordt aangekocht op een moment dat het nieuwe planologische beleid al voldoende duidelijk en kenbaar was. Vanaf juni 2015 is dit formeel het geval. Bij planschadeclaims zal dan ook goed moeten worden gekeken of de eiser in deze het vastgoed waarop, de schadeclaim berust, van voor of na juni 2015 in zijn/haar bezit is.

Schade die (mogelijk) anderszins verzekerd is komt in het kader van de planschade op grond van artikel 6.1 Wro eveneens niet in aanmerking voor vergoeding.

## 6. Conclusie

De plaatsing van een raam in de gevel van het bijgebouw aan de Prinsesseweg draagt bij aan de oriëntatie van het bijgebouw op de Prinsesseweg. Dit past in het voornemen van de gemeente om de kwaliteit van de Prinsesseweg als belangrijke toegangsweg naar het centrum op te waarderen. Op korte afstand langs de Prinsesseweg zijn recent meerdere nieuwe recreatiewoningen gerealiseerd. Een aantal particulieren hebben vanuit de Wilhelminaweg hun bijgebouw aan de Prinsesseweg met succes omgebouwd tot tijdelijk verblijf recreatiewoning. Dit alles versterkt de recreatieve functionaliteit en het aanzien van de Prinsesseweg. Ook mede door de stevige planologisch juridische basis voor het onderhavige initiatief maakt een succesvol beroep op planschade uitermate klein tot nihil.



## Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

### **J** Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen