

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

griffier van de raadscommissie
henk.dijksterhuis@griffie.groningen.nl
tel 050-367 7724

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 1 november 2006

onderwerp: Planschade A-weg

Aan de raad,

Inleiding

Bij brief van 25 augustus 2005 en ingekomen op 29 augustus 2005 heeft de heer C. Groeneveld, A-weg 6a te Groningen voor zijn eigen woning (A-weg 6a) en voor Kootstra het Groninger Paardensporthuis (A-weg 6) een verzoek om schadevergoeding in de zin van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO te noemen) ingediend. Het verzoek is voor advies in handen gesteld van de schadebeoordelingscommissie als bedoeld in artikel 1 van de Procedureverordening planschadevergoeding 1994. Dit is een onafhankelijke commissie die uw raad adviseert ter zake van verzoeken om planschadevergoeding. De schadebeoordelingscommissie -hierna commissie genoemd- heeft op 31 juli 2006 advies uitgebracht.

Het verzoek

Het verzoek betreft de vergoeding van schade in verband met de nieuwbouw van een winkelcentrum aan de Westerhaven te Groningen en wordt ingediend in verband met het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." Verzoeker is van oordeel dat de nieuwbouw de waarde van zowel A-weg 6 als A-weg 6a negatief heeft beïnvloed en noemt de navolgende schadeveroorzakende factoren:

Voor zover het verzoek betrekking heeft op Kootstra het Groninger Paardensporthuis, A-weg 6, is er volgens verzoeker sprake van de volgende schadeveroorzakende factoren:

- De winkel is door de bouw van het winkelcentrum volledig aan het zicht onttrokken.
- De winkel is minder goed bereikbaar.
- De parkeermogelijkheden zijn aanzienlijk verminderd, met name voor een auto met paardentrailer.
- De voetgangersstroom is afgebogen en komt nu niet meer langs de winkel.
- De verkoopprijs dan wel verhuurwaarde van het pand is negatief beïnvloed.

Voor zover het verzoek betrekking heeft op de woning, A-weg 6a, zijn de volgende schadeveroorzakende factoren door verzoeker naar voren gebracht:

- Het wijde uitzicht in zuidoostelijke richting is verloren gegaan.
- De karakteristieke panden aan de Westerkade zijn volledig aan het zicht onttrokken.
- Er is sprake van privacyschending door inkijk in de woning vanuit het stripmuseum.
- Het geluid is toegenomen door het verkeer en door de op het gebouw geplaatste afzuig- en luchtverversingsinstallaties. Dit wordt als hinderlijk ervaren.
- Het aanzicht van het gebouw is door voornoemde apparatuur aangetast en dit is van nadelige invloed op de omgeving.
- De afzuiginstallatie verspreidt onaangename etensluchten van het daar beneden gevestigde restaurant.

Verzoeker vraagt vergoeding van de ontstane schade. Hij noemt in zijn verzoek geen schadebedrag. Voor een volledige weergave van de inhoud van het verzoek verwijzen wij naar de brief van 25 augustus 2005.

Advies van de schadebeoordelingscommissie

Zoals reeds is vermeld heeft de commissie op 31 juli 2006 advies uitgebracht. Volgens de commissie is het verzoek ontvankelijk en is verzoeker als belanghebbende aan te merken. De commissie heeft vervolgens de oude en nieuwe planologische rechtstoestand met elkaar vergeleken.

Voor de nieuwbouw van het winkelcentrum op de Westerhaven is op 19 november 1997, onder nr. 5v, vrijstelling verleend van het bestemmingsplan. Op grond hiervan is op 21 november 1997 bouwvergunning verleend. Hiertegen zijn indertijd bezwaren ingediend. Vrijstelling en bouwvergunning zijn sinds 8 april 1999 onherroepelijk. Het winkelcentrum is later opgenomen in het bestemmingsplan "Westerhaven e.o.", vastgesteld op 21 juli 1999. Dit bestemmingsplan is op 8 maart 2000, onder nummer 00/00390/1, door Ge-deputeerde Staten van Groningen goedgekeurd en op 27 juli 2000 – d.i. de dag na afloop van de beroeps-termijn – in werking getreden. Aangezien de planologische situatie zoals die met genoemde vrijstelling destijds is beoogd in dit bestemmingsplan is verwerkt is de commissie van oordeel dat genoemd bestemmingsplan hier als relevante planologische wijziging moet worden aangemerkt. De oude planologische situatie betreft het bestemmingsplan "Binnenstad Groningen 1976" (vastgesteld op 6 februari 1978 onder nummer 32, en goedgekeurd op 24 april 1979, onder nummer 12078/17/1D 2e afdeling).

Het verschil ten opzichte van de oude rechtstoestand manifesteert zich duidelijk. Hier is op basis van het thans vigerende bestemmingsplan "Westerhaven e.o." sprake van de mogelijkheid tot het realiseren van intensieve bebouwing – die inmiddels grotendeels is gerealiseerd - op gronden waarop voorheen slechts bebouwing van ondergeschikte betekenis mogelijk was. In de bebouwing zoals deze thans mogelijk is worden bovendien geheel andersoortige functies ondergebracht ten opzichte van de verkeers- en verblijfsfunctie in de vorm van wegen en parkeerterrein die de betreffende gronden voorheen op grond van hun bestemming (openbare ruimte) hadden. De verkeersfunctie van de Westerhaven direct voor de woning en het bedrijf van verzoeker is gehandhaafd.

Vervolgens heeft de commissie beoordeeld of de veranderde planologische situatie is aan te merken als een verslechtering van de planologische situatie voor verzoeker. De commissie heeft de woning van verzoeker en het bedrijfspand afzonderlijk van elkaar beoordeeld.

A-weg 6 (Bedrijfsruimte)

Ten aanzien van het zicht op het bedrijf is de commissie van mening dat geen sprake is van een planologische verslechtering aangezien het bedrijf, gezien de afstand tot het voormalige parkeerterrein en de geringe geveloppervlakte van het bedrijf, op ongeveer dezelfde afstand zichtbaar is als in de oude situatie. De gewijzigde parkeersituatie leidt evenmin tot een planologische verslechtering. De parkeercapaciteit is nagenoeg hetzelfde gebleven. Bovendien was het ook onder het oude planologische regime mogelijk de ontsluiting op dezelfde manier te realiseren. Ditzelfde geldt voor het kleiner maken van de laad- en losstrook. De commissie is daarnaast van mening dat in een binnenstedelijke situatie zoals de onderhavige verzoeker er niet vanuit mocht gaan dat de specifieke parkeerbehoefte van zijn klanten (paardentrailers) gewaarborgd zou zijn. Voor wat betreft de voetgangersstroom geldt dat deze inderdaad gedeeltelijk is omgeleid, maar dat het verkeer, de fietsers en nog een aanzienlijk deel van de voetgangers de route langs het bedrijfspand van verzoeker zal blijven nemen. Bovendien is het bedrijf vanuit de tegenoverliggende horeca en het stripmuseum goed zichtbaar. De commissie is derhalve van oordeel dat hier geen sprake is van een planologische verslechtering.

De commissie is op grond van het vorenstaande van oordeel dat er voor het bedrijfspand A-weg 6 geen sprake is van een planologische verslechtering voor verzoeker. Hieruit volgt dat er geen sprake is van schade veroorzaakt door de planologische wijziging. De commissie merkt ten overvloede op dat naar het oordeel van de commissie de nieuwbouw een aantrekkende werking heeft op het winkelpubliek. De commissie is derhalve van mening dat het bedrijfspand eerder meer dan minder waard is geworden.

A-weg 6a (De woning)

Het uitzicht vanuit de woonkamer in zuidoostelijke richting is goeddeels verdwenen. Er kan langs de nieuwbouw gekeken worden, maar het uitzicht in oostelijke richting op de gevelwand aan de Westerkade is aanzienlijk verminderd. De commissie is dan ook van mening dat hier sprake is van een planologische ver-

slechtering. Ten aanzien van de aantasting van de privacy door inkijk in de slaapkamer merkt de commissie op dat, de aard van dit vertrek en de ligging van het pand in een stedelijke omgeving als de onderhavige in aanmerking nemende, het niet aannemelijk is dat de aanwezigheid van de nieuwbouw noopt tot extra maatregelen boven de gebruikelijke ter bescherming van de privacy in dit vertrek. Dit is anders bij de woonkamer. De mogelijkheid tot inkijken is daar sterk toegenomen. De commissie is van oordeel dat hier sprake is van een planologische verslechtering. Ten aanzien van bezonning en daglichttoetreding is naar de mening van de commissie geen sprake van een planologische verslechtering.

Voor de woning A-weg 6a is wel sprake van een planologische verslechtering ten aanzien van het uitzicht en de privacy voor verzoeker. De geconstateerde vermindering van privacy leidt naar het oordeel van de commissie tot een waardevermindering van het perceel van verzoeker. Ook de geconstateerde vermindering van uitzicht is zodanig dat deze consequenties heeft voor de waarde van het pand. Op grond van het vorenstaande valt te verwachten dat verzoeker als gevolg van genoemde waardevermindering schade lijdt. Er zijn de commissie geen andere feiten of omstandigheden, noch wettelijke gronden bekend die zouden moeten leiden tot een andersluidend oordeel.

Het vorenstaande in aanmerking nemende is de commissie van oordeel dat er sprake is van een waardevermindering van de woning van verzoeker van € 12.500,--. Hieraan ligt de volgende waardebeoordeling ten grondslag: waarde onmiddellijk vóór 27 juli 2000 (datum waarop het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." rechtskracht verkreeg) € 185.000,-- en onmiddellijk na genoemde datum € 172.500,--.

De commissie is in dit geval van oordeel dat de aanwezigheid van het nieuwbouwcomplex met de daarin aanwezige publiekstreckende functies niet een zodanige ruimtelijke en functionele opwaardering van de omgeving met zich meebrengt dat dit een waardevermeerderend effect heeft op de woning van verzoeker, welk effect zou moeten worden verrekend met de hiervoor geconstateerde waardevermindering. Kortom, er is geen aanleiding voor voordeelstoerekening op basis van het bestemmingsplan. De commissie is derhalve van mening dat genoemde waardedaling moet worden aangemerkt als schade die redelijkerwijs niet ten laste van verzoeker behoort te blijven.

Reactie van verzoeker op het advies

Het advies van de schadebeoordelingscommissie is bij brief van 16 augustus 2006, nr. RO06.1330344 aan verzoeker gezonden om deze de gelegenheid te geven hierop te reageren. Hiervan heeft verzoeker geen gebruik gemaakt.

Voorstel

Onder overlegging van de op de zaak betrekking hebbende stukken, waaronder het advies van de commissie van 31 juli 2006, stellen wij u voor als volgt te besluiten:

- I. De overwegingen en conclusies van het advies van de schadebeoordelingscommissie van 31 juli 2006 over te nemen;
- II. Aan de heer C. Groeneveld een schadevergoeding van €12.500,-- toe te kennen, alsmede de wettelijke rente over dit bedrag ingaande op 26 augustus 2005;
- III. De onder II genoemde kosten ten laste te brengen van de meeropbrengst bouwleges 2006.