

# COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

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

## VERGADERSTUK

vergaderdatum: 5 juli 2006

onderwerp: Planschade Hoendiepskade

Aan de raad,

### **Inleiding**

Bij brief van 2 december 2002 en ingekomen op 4 december 2002 heeft de heer T.H. Wieringa, Westerhaven 1a te Groningen, namens mevrouw W. Wieringa-Mees, Hoendiepskade 1a te Groningen, een verzoek om schadevergoeding in de zin van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO te noemen) ingediend. Bij brief van 5 augustus 2003, binnengekomen 7 augustus 2003, heeft SRK Rechtsbijstand te Zoetermeer namens verzoeker gevraagd het verzoek op te vatten als een verzoek van hemzelf en dit betrekking te doen hebben op het complex Hoendiepskade 1, 1a en 1b en Westerhaven 1-1, alsmede het complex Westerhaven 1 en 1a.

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. Ten aanzien van het complex Westerhaven 1 en 1a heeft deze commissie op 21 oktober 2003 advies uitgebracht en heeft uw raad bij besluit van 28 april 2004, onder 5d, afwijzend op het verzoek beslist. Aan de orde is thans het verzoek voor zover het betrekking heeft op het pand van verzoeker aan de Hoendiepskade en een gedeelte van een pand, plaatselijk bekend Westerhaven 1-1. Het pand aan de Hoendiepskade kan gesplitst worden in Hoendiepskade 1, Hoendiepskade 1a en Hoendiepskade 1b. De schadebeoordelingscommissie -hierna commissie genoemd- heeft inzake deze panden op 6 juni 2005 advies uitgebracht.

### **Het verzoek**

Het verzoek wordt ingediend in verband met:

- Het besluit tot vrijstelling ex artikel 19 WRO van 19 november 1997 ten behoeve van een parkeergarage, winkels en woningen aan de Westerhaven en de op grond daarvan op 21 november 1997 verleende bouwvergunning;
- Het bestemmingsplan "Westerhaven e.o."

Volgens verzoeker is sprake van de navolgende schadeveroorzakende factoren in verband met de bouw van onder andere een flat, een parkeergarage en een winkelcomplex:

- Het ruime en vrije uitzicht in zuidoostelijke richting is volledig ontnomen;
- Het verlies van uitzicht op de A-toren, de panden aan de Westerkade, alsmede de levendigheid van personen die auto's op de parkeerplaats verlieten;
- Het aantal passanten te voet is drastisch afgenomen;
- De levendigheid in de omgeving is verworpen tot een steriel gebeuren;

- Er is sprake van minder privacy omdat inkijk vanaf de eerste etage van het winkelcomplex mogelijk is;
- Een gesloten aanblik van de nieuwbouw die zich zeker bij duisternis onprettig manifesteert;
- Een toename van verkeerslawaaï;
- Een verminderde zoninval.

Verzoeker heeft geen schadebedrag genoemd.

#### **Advies van de schadebeoordelingscommissie**

Zoals reeds is vermeld heeft de commissie op 6 juni 2005 advies uitgebracht. Volgens de commissie is het verzoek ontvankelijk en is verzoeker belanghebbende. De commissie heeft de oude en nieuwe planologische rechtstoestand met elkaar vergeleken. Als beweerdelijk schadeveroorzakende planologische wijziging merkt zij de verleende vrijstelling aan, die de reeds gerealiseerde situatie en verdere ontwikkelingen mogelijk maakt. De commissie maakt in haar advies voor de beoordeling van het verzoek om schadevergoeding onderscheid tussen vier panden, te weten:

- Hoendiëpskade 1 (een winkelpand op de begane grond waarin een kapperszaak is gehuisvest);
- Hoendiëpskade 1a (een woonhuis op de eerste verdieping);
- Hoendiëpskade 1b (een kantoorgedeelte en een woongedeelte op de tweede verdieping);
- Westerhaven 1-1 (gesitueerd op de begane grond en onderdeel van de eerdergenoemde kapperszaak).

Ten aanzien van het pand Hoendiëpskade 1 concludeert de commissie dat er wat betreft het aspect uitzicht sprake is van een planologische verslechtering en ten aanzien van het aspect bezonning van een geringe planologische verslechtering. Voor het pand Hoendiëpskade 1a leidt naast het uitzichtaspect tevens het privacyaspect tot een planologische verslechtering. Hetzelfde geldt voor het pand Hoendiëpskade 1b, met dien verstande dat ten aanzien van privacy slechts sprake is van een geringe planologische verslechtering. Voor de Westerhaven 1-1 tenslotte geldt dat sprake is van een planologische verslechtering ten aanzien van uitzicht en in mindere mate bezonning.

Voor de panden Hoendiëpskade 1 en Westerhaven 1-1 komt de commissie tot de conclusie dat de planologische verslechtering ten aanzien van uitzicht en in geringere mate van bezonning niet leidt tot een feitelijke waardedaling van deze winkelpanden. Er is derhalve geen sprake van schade die veroorzaakt is door de planologische wijziging. Ten aanzien van het pand Hoendiëpskade 1a geldt dat de planologische verslechtering door vermindering van het uitzicht en de privacy leidt tot een waardevermindering van het pand die getaxeerd is op €8.500,-. De waardevermindering van het pand Hoendiëpskade 1b tengevolge van de planologische verslechtering door vermindering van uitzicht en een geringe vermindering van de privacy is getaxeerd op €5.000,-.

De commissie adviseert om aan verzoeker een schadevergoeding van €13.500,- toe te kennen, vermeerderd met de wettelijke rente daarover met ingang van de datum waarop het verzoek is ingekomen, te weten 7 augustus 2003. De commissie ziet geen aanleiding tot vergoeding van deskundigenkosten.

#### **Reactie van verzoeker op het advies**

Het advies van de schadebeoordelingscommissie is bij brief van 27 juni 2005, nr. RO05.45249, aan verzoeker gezonden om deze de gelegenheid te geven hierop te reageren. SRK Rechtsbijstand te Zoetermeer heeft namens verzoeker bij brief van 2 augustus 2005, ingekomen op 4 augustus 2005, namens verzoeker gereageerd.

De reactie van verzoeker is kort gezegd de volgende:

- Het pand Hoendiëpskade 1 is vanuit zuidoostelijke richting in zijn geheel aan het zicht onttrokken, met alle voor een bedrijfspand nadelige gevolgen van dien;
- Vanuit het pand Hoendiëpskade 1a is het uitzicht op de gevelwand aan de Westerkade geheel aan het zicht onttrokken. Ook is na het gereedkomen van het shoppingcentre op het dak koel- en afzuigapparatuur geplaatst dat het aanzicht in negatieve zin heeft beïnvloed en onder bepaalde weersomstandigheden lawaai en hinderlijke etensluchten in de omgeving veroorzaakt. Tevens is de privacy door het stripmuseum ernstiger aangetast dan de commissie aanneemt;

- Voor de panden Hoendiepskade 1 en Westerhaven 1-1 geldt dat, door de wijze waarop het shoppingcentre is gerealiseerd, het aantal passanten te voet nadelig is beïnvloed. Ook wordt opgemerkt dat het ene pand een dameskapsalon en het andere een herenkapsalon is;
- Ook wordt opgemerkt dat voor alle panden geldt dat sprake is van geluidsoverlast tengevolge van het dagelijks bevoorraden en afvoeren van goederen door vrachtwagens die voorzien zijn van koel- en/of recyclingapparatuur;
- Tot slot haalt verzoeker bepaalde passages uit het wijkmilieuplan Binnenstad en Hortusbuurt (versie 1 juli 2005), ten aanzien van verkeer, aan. In dat kader vraagt verzoeker zich af of de door de commissie gemaakte vergelijking op het punt van verkeersoverlast juist is.

Voor een volledige weergave van de reactie van verzoeker verwijzen wij naar bovengenoemde brief.

#### **Nader advies van de schadebeoordelingscommissie**

Naar aanleiding van de reactie van verzoeker heeft de commissie bij brief van 14 februari 2006 nader advies uitgebracht. De commissie is van oordeel dat zij in het advies van 6 juni 2005 afdoende op de door verzoeker genoemde aspecten is ingegaan.

Ten aanzien van de dakopbouwen geldt dat deze zijn gerealiseerd op basis van een andere procedure dan de vrijstellingsprocedure waarop het advies betrekking heeft. Hiervoor is bouwvergunning verleend op 11 september 2003, onder nr. 200300955, waarbij met toepassing van artikel 19, tweede lid, WRO vrijstelling is verleend van het ter plaatse thans vigerende bestemmingsplan "Westerhaven e.o.". Aangezien ook onder vigeur van het voorheen vigerende bestemmingsplan "Binnenstad Groningen 1976" voor deze dakopbouwen een vrijstelling ex artikel 19 WRO noodzakelijk zou zijn geweest heeft de commissie deze opbouwen alsnog in haar beoordeling betrokken. De commissie is van oordeel dat de aanwezigheid van de door verzoeker genoemde dakopbouwen ten opzichte van de reeds geconstateerde verslechtering van het uitzicht als gevolg van de nieuwbouw niet leidt tot een significante verdergaande verslechtering. Ook ten aanzien van de door verzoeker gestelde geluidhinder kan naar het oordeel van de commissie niet gesteld worden dat deze dermate groot is dat deze het omgevingslawaai overstemt. Ook de gestelde geurhinder is niet dermate groot dat deze invloed zal hebben op de waarde van de woning. De commissie neemt hierbij in overweging dat het hier een binnenstedelijke situatie betreft. Samenvattend komt de commissie tot de conclusie dat de dakopbouwen ten opzichte van de reeds geconstateerde waardedaling van de panden als gevolg van de nieuwbouw niet leiden tot een verdergaande waardedaling.

Ten aanzien van de kapsalon heeft de commissie geconstateerd dat beide panden intern rechtstreeks met elkaar verbonden zijn. Er is sprake van een doorgang tussen de heren- en de dameskapsalon die geregeld gebruikt wordt. Ondanks de extra ingang functioneert het geheel wel als één bedrijfspand. Overigens wijst de commissie er op dat voor de beoordeling van vermogensschade de gebruiksmogelijkheden van het bedrijfspand doorslaggevend zijn en niet de huidige functie van het pand. Gezien de geringe oppervlakte van Westerhaven 1/1 ligt het minder voor de hand dat dit deel van het pand als zelfstandig bedrijfspand in gebruik zal zijn.

In het door verzoeker aangehaalde wijkmilieuplan worden algemene beschrijvingen gegeven van een historisch gegroeide situatie, waarbij onder andere de Westerhaven wordt aangemerkt als belangrijke verbindingroute voor het verkeer. In algemene zin wordt geconcludeerd dat dit heeft geleid tot toename van geluidsbelasting. Voorts worden geluidsreducerende maatregelen voorgesteld. In het wijkmilieuplan wordt geen vergelijking gemaakt tussen de oude situatie aan de Westerhaven en de nieuwe situatie zoals deze is gerealiseerd op basis van de verleende artikel 19 WRO- vrijstelling. De inhoud van het stuk kan derhalve geen aanleiding zijn om te twijfelen aan de juistheid van de door de commissie gevolgde rechtsvergelijking.

Samenvattend komt de commissie tot de conclusie dat de reactie van verzoeker geen aanleiding geeft om het uitgebrachte advies te herzien. De commissie blijft derhalve bij haar conclusies zoals verwoord in het advies van 6 juni 2005.

**Voorstel**

Onder overlegging van de op de zaak betrekking hebbende stukken, waaronder de adviezen van de commissie van 6 juni 2005 en 14 februari 2006, stellen wij u voor als volgt te besluiten:

1. De overwegingen en conclusies van de adviezen van de schadebeoordelingscommissie van 6 juni 2005 en 14 februari 2006 over te nemen;
2. Aan de heer T.H. Wieringa een schadevergoeding van € 13.500,- toe te kennen, alsmede de wettelijke rente over dit bedrag ingaande op 7 augustus 2003;
3. De onder 2 genoemde kosten ten laste te brengen van de meeropbrengst bouwleges 2006.