

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1462883

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Planschade Jacob van Ruysdaelstraat-Boonstra

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

Bij brief van 28 augustus 2005 en ingekomen op 30 augustus 2005 hebben de heer en mevrouw Boonstra, Jacob van Ruysdaelstraat 81 te Groningen 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 Procedure-verordening planschadevergoeding 1994. Dit is een onafhankelijke commissie die uw raad adviseert ter zake van verzoeken om planschadevergoeding. De schade-beoordelingscommissie - hierna commissie genoemd - heeft op 30 oktober 2006 advies uitgebracht.

Het verzoek.

Het verzoek wordt ingediend in verband met de op 21 juni 2004, onder nr. 200401516, verleende bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO ten behoeve van de uitbreiding van de Annie M.G. Schmidtschool aan de Jacob van Ruysdaelstraat 73. De uitbreiding vindt plaats aan de westzijde van het bestaande schoolgebouw op een afstand van ongeveer 12 meter respectievelijk 18 meter ten noordwesten van het perceel respectievelijk de woning van verzoekers.

Volgens verzoekers leidt de middels bovengenoemde planologische regeling uitbreiding van de school tot waardedaling van hun woning en daling van hun wooncomfort. Het verzoek gaat vergezeld van een taxatierapport d.d. 25 augustus 2005 van Houwing-Hagedoorn, Makelaars Taxateurs en Experts. Blijkens genoemd taxatierapport is sprake van een uitzichtbelemmering en privacyvermindering, die in totaal tot een waardevermindering van de woning van verzoekers van € 8.684,-- leiden. Verzoekers vragen een vergoeding van dit bedrag vermeerderd met € 357,-- aan kosten. Voor een volledige weergave van de inhoud van het verzoek verwijzen wij naar de brief van 28 augustus 2005.

Advies van de schadebeoordelingscommissie.

Zoals reeds is vermeld heeft de commissie op 30 oktober 2006 advies uitgebracht. Volgens de commissie is het verzoek ontvankelijk en zijn verzoekers als belanghebbenden aan te merken. De commissie heeft de oude en nieuwe planologische rechtstoestand met elkaar vergeleken. Als beweerdelijk schadeveroorzakende planologische wijziging merkt zij de voor de uitbreiding van de school verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO aan.

De oude planologische situatie betreft het bestemmingsplan "Plan Kostverloren" (2e herziening van het Plan van Uitbreiding in onderdelen betreffende een gedeelte van het gebied, omsloten door de Meindert Hobbemastraat, de Friesestraatweg, het Hoendiep en de spoorweg van Groningen naar Delfzijl), vastgesteld 10 september 1956 onder nummer 18, en goedgekeurd 16 november 1956, onder nummer 16358/23 1e afdeling. De ter plaatse geldende bestemming van de gronden waarop zowel de bestaande school als de uitbreiding is gesitueerd is "bijzondere bebouwing". Het bebouwingspercentage mag niet hoger zijn dan op het uitbreidingsplan voor het desbetreffende terrein is aangegeven; dit is blijkens de plankaart 50%. Het bestemmingsplan bevat ten aanzien van de gronden met de bestemming "bijzondere bebouwing" geen bepalingen met betrekking tot de toegelaten hoogte van de bebouwing. Ten aanzien daarvan dient - gelet op artikel 9, tweede lid, van de Woningwet - het bepaalde daaromtrent in de bouwverordening in acht te worden genomen. Van toepassing is de bouwverordening geldend ten tijde van de inwerkingtreding van het besluit tot vrijstelling, zijnde de Groninger Bouwverordening 2004, vastgesteld 28 januari 2004, onder nummer 5i, in werking getreden op 19 februari 2004. Op grond van artikel 2.5.20, jo 2.5.24 van deze bouwverordening bedraagt de maximaal toegestane bouwhoogte voor deze gronden 15 meter. Voor de gronden waarop de school zich bevindt is op de plankaart door middel van een ononderbroken lijn de voorgevelrooilijn van het schoolgebouw aangegeven. Deze lijn gaat in westelijke richting ter hoogte van de woningen (waaronder die van verzoekers) over in een onderbroken lijn, nader aangeduid als grens waarbinnen gebouwd mag worden. Ter hoogte van ongeveer het midden van het perceel met nummer 83 buigt deze onderbroken lijn onder een hoek van 90° af in noordelijke richting. De bebouwing dient, blijkens de bepalingen van het bestemmingsplan, te worden opgericht binnen deze lijnen (voorgevelrooilijn en grens waarbinnen gebouwd mag worden). Deze lijnen zullen in het hiernavolgende bouwgrans worden genoemd. Binnen deze bouwgrans kan dus gebouwd worden tot een hoogte van 15 meter.

De nieuwe planologische situatie betreft de uitbreiding van de school direct aansluitend op de westelijke gevel van het bestaande schoolgebouw. Deze uitbreiding strekt zich in westelijke richting uit over een lengte van circa 14 meter en met een hoogte van circa 8,50 meter. De vrijstelling was nodig voor dat deel van de uitbreiding dat buiten de westelijke bouwgrans is geprojecteerd. Het gaat hier om een overschrijding van deze bouwgrans met circa 9 meter.

Blijkens het vorenstaande onderscheidt de nieuwe situatie zich alleen voor wat de bebouwingsmogelijkheden betreft van de oude situatie. Er is geen sprake van een bestemmingswijziging.

Vervolgens beoordeelt de commissie of de veranderde planologische situatie is aan te merken als een verslechtering van de planologische situatie voor verzoekers. Daarbij is

niet alleen ingegaan op de door verzoekers gestelde nadelige effecten, maar waar nodig ook op andere relevante aspecten. Aan de orde zijn gekomen: uitzicht, dag- en zonlichttoetreding, geluidoverlast en privacy. Zoals uit het vorenstaande blijkt dient alleen ten aanzien van dat deel van de nieuwbouw waarvoor eerdergenoemde vrijstelling ex artikel 19 WRO is verleend (het deel buiten de oorspronkelijke bouwgrens) te worden onderzocht of deze leidt tot een verslechtering van uitzicht, dag- en zonlichttoetreding, geluidoverlast en privacy.

Ten aanzien van de aantasting van het woongenot door verminderd uitzicht is de commissie van oordeel dat er geen sprake is van een planologische verslechtering. De afstand van dat deel van de nieuwbouw tot het perceel resp. de woning van verzoekers is circa 12 meter respectievelijk 18 meter. Deze afstand in combinatie met de zichthoek (maximaal 60° in het horizontale vlak) leidde in de oude situatie reeds tot een beperkt uitzicht richting deze locatie en de daarnaast gelegen groenstrook. Voorts kon dit uitzicht in de oude situatie deels afgeschermd en dus verder beperkt worden door het benutten van de bebouwingmogelijkheden op het schoolterrein binnen de bouwgrens. Bovendien was en is er op de begane grond slechts in beperkte mate sprake van uitzicht op de nieuwbouwlocatie door de aanwezigheid van bebouwing en erfcheidingen in eigen en/of belendende tuin(en). Het uitzicht vanaf de verdieping werd in de oude situatie reeds beperkt door de aanwezigheid van bomen tussen de school en de woning.

Een aantasting van het woongenot door verminderde dag- en zonlichttoetreding en de daaraan te relateren verwarmingssituatie van de woning van verzoekers door de uitbreiding van de school, acht de commissie niet, dan wel nauwelijks aannemelijk. Dit gezien de afstand tot de nieuwbouw en de hoogte daarvan, alsmede de situering van de woning ten opzichte van de nieuwbouw.

Ten aanzien van geluidoverlast is de commissie van oordeel dat de uitbreiding - voor wat de geluidbelasting betreft - niet leidt tot een planologische verslechtering, gezien de afstand tot de nieuwbouw, de geringe gevellengte van de met vrijstelling gerealiseerde nieuwbouw en het feit dat genoemde gevel deels wordt afgeschermd voor het verkeerslawaai door de westelijke gevel van de nieuwbouw die ter plaatse circa 2 meter uitspringt. De commissie merkt voorts op dat, voor zover sprake zou kunnen zijn van de beweerdde effecten, deze zich dan ook in nagenoeg dezelfde mate zouden kunnen manifesteren in de oude planologische situatie, dus bij het benutten van de bebouwingmogelijkheden zoals het vigerende bestemmingsplan die biedt.

Voor het aspect privacy tenslotte is, gezien de situering van het perceel ten opzichte van de nieuwbouw en gelet op de reeds bestaande bouwmogelijkheden binnen de bouwgrens, geen sprake van een verminderde privacy.

Ten aanzien van het uitzicht, daglichttoetreding, geluidbelasting en privacy is geen sprake van een planologische verslechtering en derhalve geen schade voor verzoekers. Voor zover sprake zal zijn van een verslechterde bezonningssituatie is deze zo gering, dat deze naar het oordeel van de commissie - mede gelet op de woonsituatie - niet zal leiden tot een waardevermindering van de woning.

Reactie van verzoekers op het advies.

Het advies van de schadebeoordelingscommissie is bij brief van 8 november 2006, nr. RO 06.1349280 aan verzoekers gezonden om deze de gelegenheid te geven hierop te reageren. Hiervan hebben verzoekers bij brief van 18 januari 2007 gebruik gemaakt.

De reactie van verzoekers is kort gezegd de volgende:

- verzoekers hebben het door hun ingediende taxatierapport laten aanpassen. De conclusies ten opzichte van het eerste taxatierapport zijn onverminderd gehandhaafd. Verzoekers zijn van mening dat dit aangepaste taxatierapport alsnog in de besluitvorming meegenomen zou moeten worden;
- verzoekers zijn van mening dat er ten aanzien van het uitzicht sprake is van een verslechtering. Zij zijn het niet eens met de opmerkingen van de commissie betreffende zichthoeken en vinden dat het uitzicht is verminderd door de negen meter nieuwbouw op een terrein waar vroeger geen uit-zichtbelemmering was. Verzoekers vinden het niet relevant dat er tussen de huizen en de school al schuren, heggen en bomen stonden waardoor het uitzicht al beperkt was, omdat deze voorwerpen geen onroerende goederen zijn en deze ieder moment verwijderd kunnen worden. De commissie houdt geen rekening met het feit dat er al dertig jaar uitzicht was op een park met bomen en dat het uitzicht nu is ingeruild voor een gebouw met een glazen pui;
- verzoekers stellen ten aanzien van de privacyverslechtering dat de commissie het recht van de gemeente om te mogen bouwen bovenop de oude school verwacht met het recht om hun privacy aan te tasten. Altijd moet rekening worden gehouden met de inkijk in de woning en op het achtererf. Ook de afstand van de woning van verzoekers tot de nieuwbouw (circa 18 meter) leidt tot privacyaantasting aangezien verzoekers herkenbaar zijn voor de personen in de nieuwbouw. Bovendien gaat de commissie niet op het feit in dat de gemeente de kans had om de inbreuk op de privacy te minimaliseren door het gebouw anders in te delen of uit te voeren;
- verzoekers zijn van mening dat er verslechtering van de daglicht- en bezonningssituatie is opgetreden doordat de muur van 9 bij 8,5 meter het zonlicht tegenhoudt. Verzoekers vinden het niet relevant dat er in de oude situatie op het schoolterrein de mogelijkheid was tot het realiseren van planten en bomen, omdat de mogelijkheid dat iets "kon" alleen betrekking heeft op gebouwen en niet op geboomte, omdat bomen niet in het bestemmingsplan staan. Tot slot merken zij als ervaringsdeskundigen wel degelijk verschil in bezonning en spreken zij de in hun ogen gerechtvaardigde wens uit om in de zomeravonden buiten in de zon te kunnen werken of recreëren;
- ten aanzien van het aspect geluidsoverlast zijn verzoekers van mening dat de commissie geen rekening heeft gehouden met het feit dat een groot gedeelte van het geluid wordt veroorzaakt door de Suikerfabriek die (globaal) ten zuiden van de woning van verzoekers ligt. Deze fabriek draait weliswaar niet constant, maar wel vijf tot zes maanden per jaar. De commissie gaat er blijkbaar vanuit dat het geluid dat door de nieuwbouw wordt weerkaatst wegvalt tegen het geluid dat door de uitstekende gevel wordt afgeschermd. Dat is volgens verzoekers onjuist omdat het in het eerstgenoemde geval gaat om optrekkend verkeer en in het tweede geval om gelijkmatig bewegend verkeer en een voertuig dat optrekt meer lawaai produceert dan een voertuig met gelijkmatige

snelheid. De opmerking dat dit ook zou gebeuren in de oude planologische situatie is volgens verzoekers onterecht. Het gaat hier om weerkaatsing tegen het nieuwe gedeelte. Verder steekt de gevel slechts op de begane grond twee meter uit. De muur loopt naar boven taps toe;

- tenslotte stellen verzoekers dat de commissie geen enkele aandacht heeft besteed aan het feit dat de gemeente de nieuwbouw helemaal niet op deze plaats hoefde te realiseren. De gemeente had er voor kunnen kiezen om de nieuwbouw dertig meter naar achteren te leggen.

Voor een volledige weergave van de reactie van verzoekers verwijzen wij naar vorengenoemde brief.

Nader advies van de schadebeoordelingscommissie.

Naar aanleiding van de reactie van verzoekers heeft de commissie bij brief van 2 april 2007 nader advies uitgebracht ten aanzien van de vorengenoemde opmerkingen van verzoekers. Hieronder wordt kort ingegaan op dit nader advies. Voor een volledige weergave van de inhoud verwijzen wij naar bijgaand nader advies.

- Het aangepaste taxatierapport gaat weliswaar uit van een planologische vergelijking en van een juiste peildatum, maar kent dezelfde conclusies met betrekking tot de waardedaling van de woning als de eerdere versie. De commissie is dan ook van mening dat het taxatierapport inhoudelijk niet is aangepast aan de vereisten voor een goede planschadetaxatie.
- Bij de planologische vergelijking moet worden uitgegaan van de maximale gebruiks- en bouw mogelijkheden die de planologie biedt. In dit geval betreft dat circa vijf meter van de nieuwbouw. Als dat deel van de nieuwbouw was gerealiseerd was in de oude situatie reeds sprake van een beperkt uitzicht richting de groenstrook. In dat kader is door de commissie een zichthoek van maximaal 60 graden in het horizontale vlak genoemd. Gezien de zichthoek waarin de nieuwbouw zich bevindt (hoe "schuin" men moest kijken om de groenstrook te kunnen zien), mede in acht genomen de ook al in de oude situatie aanwezige beperking van dit uitzicht door de aanwezigheid van bebouwing en erfafscheidingen in eigen en/of belendende tuin(en) acht de commissie geen planologische verslechtering aanwezig (los van een verslechtering zoals die wordt ervaren door de verzoekers).
- Voor zover de bouwinitiatieven pasten binnen het oude bestemmingsplan mag de commissie deze niet meenemen in zijn beoordeling. Het moet immers gaan om een planologische (en geen feitelijke) vergelijking. Voor het deel van de nieuwbouw waarvoor vrijstelling is verleend geldt dat sprake is van een aantasting van de privacy als vanuit het bedoelde deel van de nieuwbouw een rechtstreeks en onbelemmerd uitzicht bestaat in de woning of tuin van verzoekers. Uit de jurisprudentie blijkt dat indien de inbreuk op de privacy van ingrijpende aard is, en een redelijk handelend koopgegadigde als gevolg daarvan zal afhaken dan wel een lagere koopprijs zal bieden, een schadevergoeding gerechtvaardigd zal zijn. Dat is in casu niet het geval. De aard van de directe omgeving is in deze overweging meegenomen. De opmerking van verzoekers dat de commissie niet ingaat op het feit dat de gemeente de kans had om de inbreuk op de privacy te minimaliseren door het gebouw anders in te

delen of uit te voeren is terecht. De commissie kan op dat vlak echter geen uitspraken doen en moet de situatie zoals die gerealiseerd is als uitgangspunt nemen.

- Ook bij dit punt geldt dat de commissie enkel mag kijken naar dat deel van de nieuwbouw dat buiten het oorspronkelijke bouwvlak is gerealiseerd (circa 9 meter). In dat kader zijn bezonningsdiagrammen gemaakt voor de planologisch bestaande situatie (volledige bebouwing van het oorspronkelijke bouwvlak tot een hoogte van 15 meter) en voor de nieuwe feitelijke situatie. Uit deze diagrammen is gebleken dat in de zomer (op 21 juni) vanaf circa 18.30 uur tot circa 20.30 uur sprake is van schaduwwerking in de tuin aan de noordzijde van de woning van verzoekers. In de oude situatie had sprake kunnen zijn (bij de maximale planologische invulling waar de commissie vanuit moet gaan) van schaduwwerking in deze tuin vanaf circa 19.00 uur, een half uur later dus. Los daarvan moet de commissie wel rekening houden met wat binnen een bestemming mogelijk is én was. Zo was er in de oude situatie de mogelijkheid om binnen de bestemming bijzondere bebouwing (de school) beplanting en geboomte te realiseren en uiteraard geldt hetzelfde voor de bestemming plantsoen ernaast. Ook daardoor was het mogelijk geweest dat de bezonning in de noordelijke tuin van verzoekers (deels) was weggenomen. Bovendien is en was sprake van een bomenrij tussen de tuin en het schoolperceel.
- De afstand van zowel de Suikerfabriek (circa 300-350 meter), de Westelijke Ringweg (circa 70 meter) als de spoorlijn (55 meter) tot de woning van verzoekers in relatie tot de beperkte gevellengte van de met vrijstelling gerealiseerde nieuwbouw (circa 9 meter) en het feit dat deze gevel deels wordt afgeschermd door de westelijke gevel van de nieuwbouw (circa 1-2 meter) acht de commissie een significante toename van het geluidniveau als gevolg van weerkaatsing op de nieuwe gevelwand van verkeersgeluiden niet aannemelijk. Verder blijft de commissie bij zijn oordeel dat er in dezelfde mate ook in de oude situatie sprake had kunnen zijn van geluid-overlast, zeker als de bouwmogelijkheden ingevolge het oude bestemmingsplan maximaal waren benut in zowel hoogte als wat betreft bouwvlak.
- De commissie beoordeelt de nieuwe planologische situatie zoals mogelijk gemaakt door de verleende vrijstelling en kan geen uitspraken doen over de keuze voor de locatie van het inmiddels gerealiseerde bouwplan.

Het vorenstaande in aanmerking nemende zag de commissie geen aanleiding om terug te komen op haar eerdere advies van 30 oktober 2006.

Eerder raadsvoorstel (RO 07.140023).

In de raadscommissie Ruimte en Wonen van 29 augustus 2007 hebben verzoekers gebruik gemaakt van de mogelijkheid om hun verzoek toe te lichten en te reageren op het raadsvoorstel, het advies en het nader advies. Naar aanleiding van hun inbreng heeft op maandag 18 september 2007 een gesprek plaatsgevonden tussen de heer Boonstra (verzoeker), de heer F. de Vries (wethouder), de heer T. Podt (stadsdeelsecretaris bij de afdeling Stadsdeelcoördinatie van de dienst RO/EZ) en mevrouw M.A. Harmsma (secretaris van de schadebeoordelingscommissie). In dit gesprek is afgesproken dat, in overleg met de schadebeoordelingscommissie, de motivering van het advies nogmaals bekeken zou worden en dat waar nodig en mogelijk meer scherpere aangebracht zou worden in dat advies. Op 10 oktober 2007 heeft de commissie in dat kader een korte aanvulling gegeven op de eerdere adviezen van 30 oktober 2006 en 2 april 2007. Hieronder wordt kort ingegaan op deze aanvulling. Voor een volledige weergave van de inhoud verwijzen wij naar bijgaande aanvulling op de eerdere adviezen.

De commissie verduidelijkt waarom het door verzoekers ingebrachte taxatierapport niet is overgenomen. Zoals eerder aangegeven voldoet het in eerste instantie door verzoekers ingediende taxatierapport niet aan de twee eisen die in het algemeen gesteld worden aan een planschadetaxatierapport. Verzoekers hebben het taxatierapport laten aanpassen in die zin dat de planologische vergelijking (en de juiste peildatum) is toegevoegd aan het rapport. De conclusies ten aanzien van het schadebedrag zijn echter onveranderd gebleven. Dit bevreemdt de commissie aangezien het niet goed voorstelbaar is dat de schade die de taxateur toerekent aan de middels de vrijstelling mogelijk gemaakte "extra" uitbreiding van de school even groot is als de schade die was toegerekend aan de totale uitbreiding van de school in de eerste versie van het taxatierapport. Los daarvan wil de commissie opmerken dat het overleggen van een planschadetaxatie bij het indienen van een verzoek om planschade niet nodig en zeker niet verplicht is. De makelaar in de commissie taxeert de geleden schade, indien nodig, en de commissie is daarmee niet gehouden een door verzoekers ingediend taxatierapport te volgen, zelfs als dat wél conform de gestelde eisen is opgesteld. Ten tweede relateert de commissie het belang van de afschermende functie van de begroeiing. Zelfs als deze tussenliggende begroeiing minder aanwezig zou zijn zou er geen sprake zijn van een planologische verslechtering ten aanzien van het uitzicht.

Voorstel.

Onder overlegging van de op de zaak betrekking hebbende stukken, waaronder de adviezen van de commissie van 30 oktober 2006, 2 april 2007 en 10 oktober 2007, stellen wij u voor als volgt te besluiten:

- I. de overwegingen en conclusies van de adviezen van de schadebeoordelingscommissie van 30 oktober 2006, 2 april 2007 en 10 oktober 2007 over te nemen;

II. het verzoek van de heer en mevrouw Boonstra ongegrond te achten en mitsdien af te wijzen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.