

**RAADSVOORSTEL:**

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1475471

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Planschade Jacob van Ruysdaelstraat - Fraiquin

Groningen,

Aan de raad,

**Inleiding.**

Bij brief van 29 augustus 2005, ingekomen op 30 augustus 2005, heeft de heer Fraiquin, Jacob van Ruysdaelstraat 83 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 schadebeoordelingscommissie - hierna commissie genoemd - heeft op 30 oktober 2006 advies uitgebracht.

**Het verzoek.**

Het verzoek is 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 heeft plaatsgevonden aan de westzijde van het bestaande schoolgebouw op een afstand van ongeveer 12 meter respectievelijk 17 meter ten noordwesten van het perceel respectievelijk de woning van verzoeker. Volgens verzoeker leidt de middels bovengenoemde planologische regeling gerealiseerde uitbreiding van de school tot het verdwijnen van uitzicht aan de achterzijde van zijn woning, sterke aantasting van woongenot en privacy, vermindering van avondbezonning en daling van de ruimtelijke kwaliteit doordat zijn woning niet langer aan een parkje grenst. 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 verzoeker van € 20.040,-- leiden. Verzoeker vraagt 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 29 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 is verzoeker als belanghebbende 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". 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 bouwgrens is geprojecteerd. Het gaat hier om een overschrijding van deze bouwgrens 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 verzoeker. Ten aanzien van het uitzicht komt de commissie tot het oordeel dat sprake is van een planologische verslechtering, ondanks het feit dat er op de begane grond reeds sprake was van een - zij het geringe - beperking van uitzicht op de nieuwbouwlocatie door de aanwezigheid van bebouwing en erfafscheidingen in eigen en/of belendende tuin(en) én ondanks het feit dat het uitzicht vanaf de verdieping in de oude situatie reeds enigszins beperkt werd door de aanwezigheid van bomen tussen de school en de woning. Wat betreft dag- en zonlichttoetreding komt de commissie tot een geringe planologische verslechtering, gezien de afstand tot de nieuwbouw en de hoogte daarvan, alsmede de situering van de woning ten opzichte van de nieuwbouw. Voorts sluit de commissie niet uit dat er incidenteel sprake kan zijn van weerkaatsing van zonlicht. Er is sprake van een geringe planologische verslechtering. Tot slot acht de commissie een significante toename van het geluidsniveau als gevolg van weer-kaatsing op de nieuwe gevelwand van verkeersgeluid, afkomstig van de (verhoogde) Westelijke Ringweg (vanaf de verkeerslichten bij de kruising met het Hoendiep optrekkend verkeer) en van de spoorweg niet aannemelijk. De uitbreiding leidt - voor wat de geluidbelasting betreft - niet tot een planologische verslechtering. Op het punt van privacy komt de commissie tot een geringe planologische verslechtering. Benutting van de bouwmogelijkheden binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrens kon in de oude situatie reeds leiden tot verminderde privacy. De nieuwbouw, voor zover gerealiseerd buiten de bouwgrens, voegt hieraan in geringe mate iets toe.

Ten aanzien van het uitzicht en in mindere mate dag- en zonlichttoetreding,

weerkaatsing van zonlicht en privacy is sprake van een planologische verslechtering en derhalve schade voor verzoeker. Deze verslechtering leidt tot een waardedaling van het perceel van verzoeker. Door de commissie is de waardedaling getaxeerd op € 3.000,-- (zie het bijgevoegde taxatierapport). De commissie komt dan ook tot het advies om aan verzoeker vorengenoemd bedrag uit te keren vermeerderd met de wettelijke rente vanaf het moment, waarop de planologische wijziging in werking is getreden (21 juni 2004).

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

Het advies van de schadebeoordelingscommissie is bij brief van 8 november 2006, nr. RO 06.1349282, aan verzoeker gezonden om deze de gelegenheid te geven hierop te reageren. Hiervan heeft verzoeker bij brief van 18 januari 2007 gebruik gemaakt. De reactie van verzoeker is kort gezegd de volgende.

- Ten aanzien van het aspect geluidsoverlast is verzoeker van mening dat de glazen wand van de nieuwbouw het geluid van de drukke ringweg en het spoor niet absorbeert, maar juist weerkaatst. De opmerking van de commissie dat dit ook zou gebeuren in de oude planologische situatie is volgens verzoeker onterecht. Het gaat hier om de positie van het reflecterend object ten opzichte van de woning van verzoeker.
- Verzoeker stelt ten aanzien van uitzicht dat de nieuwbouw recht én schuin tegenover zijn woning ligt en niet enkel schuin zoals in het taxatierapport van Meeüs Makelaars BV d.d. 2 oktober 2006 vermeld staat.
- Over het aspect privacyverlies merkt verzoeker op dat de commissie het effect van de positie van de nieuwbouw voor de woning van verzoeker ten opzichte van die van de denkbeeldige bouw schuin voor de woning negeert.
- Verzoeker stelt voorts dat de commissie bij de waardebepaling voorbij gaat aan de locatieomstandigheden van zijn woning en perceel. Het door Meeüs Makelaars BV getaxeerde schadebedrag van € 3.000,-- is niet reëel. Ook vindt verzoeker de waarde van zijn woning in het taxatierapport van Meeüs Makelaars BV van € 120.000,-- wel erg laag getaxeerd in vergelijking met de verkoop van het perceel en de woning Jacob van Ruysdaelstraat 75 (uit dezelfde rij huizen) voor circa € 145.000,--, een jaar na de peildatum.
- Verzoeker merkt op dat de schade grotendeels toe te schrijven is aan de nieuwbouw buiten de bouwgrens. Voor de mate van de planologische verslechtering verwijst verzoeker naar het bijgevoegde rapport van Houwing-Hagedoorn Makelaars, Taxateurs en Experts d.d. 10 januari 2007. Verzoeker vraagt vergoeding van de getaxeerde planschade van € 20.040,-- en van de expertisekosten van € 357,--.
- Tenslotte doet verzoeker een dringend beroep op de gemeente Groningen om, gezien het feit dat het oude bestemmingsplan dateert van 1956 en vijftig jaar lang geen gebruik is gemaakt van de planologische mogelijkheid om binnen de bouwgrens van de school in de hoogte uit te breiden, af te zien van de effecten van de planmaximalisatie en alleen de effecten van de nieuwbouw te beschouwen. Verzoeker wijst daarbij op het feit dat het binnen het nieuw opgestelde bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt, Badstratenbuurt van 2006 niet meer mogelijk is om tot maximaal vijftien meter hoog te bouwen binnen de oorspronkelijke bouwgrens, aangezien de maximale bouwhoogte in dat bestemmingsplan is vastgelegd op acht meter. Deze acht meter komt voor scholen

overeen met de begane grond en dat staat er nu feitelijk al. Verzoeker vindt het in dat licht wel heel wrang en wellicht onredelijk om nu bij de planologische vergelijking in het kader van de planschadeprocedure geconfronteerd te worden met deze voormalige mogelijkheid.

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

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

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

- De afstand van de Westelijke Ringweg tot de woning van verzoeker bedraagt circa 65 meter. De afstand van de spoorlijn tot deze woning bedraagt circa 50 meter. 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 geluidsniveau als gevolg van weerkaatsing op de nieuwe gevelwand van verkeersgeluiden niet aannemelijk.
- Het deel van de nieuwbouw dat onder het oude bestemmingsplan kon worden gerealiseerd betrof de helft van de perceelsbreedte van het perceel van verzoeker. Het overige deel van de nieuwbouw (circa negen meter) bevindt zich inderdaad deels recht tegenover (over circa de andere helft van het perceel van verzoeker) en deels schuin tegenover de woning van verzoeker. Dit wordt ook gesteld in zowel het advies van de commissie d.d. 30 oktober 2006 en het taxatierapport van Meeùs Makelaars BV d.d. 2 oktober 2006.
- 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 zicht bestaat in de woning of tuin van verzoeker. De commissie concludeert in zijn advies van 30 oktober 2006 tot een geringe planologische verslechtering. De geringe planologische verslechterring en de daaruit voortvloeiende schade ten gevolge van privacyvermindering is door de commissie meegenomen in het totale schadebedrag van € 3.000,--.
- Het door verzoeker overgelegde rapport is niet zodanig onderbouwd dat daaruit geconcludeerd moet worden dat de door de schadebeoordelingscommissie verrichte taxatie onjuist of ondeugdelijk is. Ter onderbouwing van het schadebedrag geldt dat, zoals ook al aangegeven in het advies van de commissie d.d. 30 oktober 2006, sprake is van een type woning in een stedelijke omgeving met een vrij grote kopersdoelgroep. Zowel de locatie als de prijsklasse van de woning leiden tot een goede tot zeer goede verkoopbaarheid van de woning en tot een grote kopersmarkt. Het feit dat de woning van verzoeker vrij zwaar belast is maakt voor de waardebepaling niet veel uit, aangezien de positie op de markt die deze woning inneemt daar relatief ongevoelig voor is. Ten aanzien van de verkoop van Jacob van Ruysdaelstraat 75 geldt dat dit perceel geen goed vergelijkingsmateriaal is voor het perceel van verzoeker. Niet alleen is het perceel van nummer 75 ruim anderhalf maal zo groot (de oppervlakte bedraagt 250 m<sup>2</sup> tegenover 164 m<sup>2</sup> van verzoeker), ook betreft het een hoekwoning in tegenstelling

tot de tussenwoning van verzoeker. Bovendien kende deze woning juist altijd al een beperkt(er) uitzicht vanwege de aanwezigheid van de school tegenover het perceel en is deze woning in 2005 verkocht terwijl de peildatum van de woning van verzoeker 21 juni 2004 is.

- Zoals al eerder in het advies is opgemerkt noopt de schadevergoedingsregeling van artikel 49 WRO op zich niet tot het inschakelen van deskundigen. Voor een vergoeding van deskundigenkosten is dus geen aanleiding, tenzij sprake is van bijzondere omstandigheden die tot het inschakelen van specifieke deskundigheid aanleiding geven. Hiervan is naar de mening van de commissie geen sprake. Het was voor verzoeker dan ook niet nodig om bij het verzoek een planschadetaxatie-rapport te overleggen. Los daarvan was én is het door verzoeker overgelegde rapport niet zodanig onderbouwd dat daaruit geconcludeerd moet worden dat de door de schadebeoordelingscommissie verrichte taxatie onjuist of ondeugdelijk is.
- Het fenomeen planschade voorziet juist in het vergelijken van de oude planologische met de nieuwe planologische situatie in tegenstelling tot feitelijk gerealiseerde situaties. In zekere zin kan gesteld worden dat verzoeker altijd profijt heeft gehad van het niet volledig benutten door de school van zijn bebouwingmogelijkheden. Het recent opgestelde bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt, Badstratenbuurt legt de maximale hoogte van de school vast op acht meter voor zowel de "oude" bouw als voor de nieuwbouw. De mogelijkheid om binnen de oorspronkelijke bouwgrens tot een hoogte van maximaal 15 meter te bouwen is daarmee vervallen. Hier heeft verzoeker enkel baat bij.

Het vorenstaande in aanmerking nemende ziet de commissie geen aanleiding om terug te komen op haar eerdere advies van 30 oktober 2006. Er is sprake van een planologische verslechtering wat betreft uitzicht, zonlichttoetreding, weerkaatsing van zonlicht en privacy. Deze planologische verslechtering leidt tot een geringe waarde-daling van de woning van verzoeker. De schade als gevolg van deze waardevermindering bedraagt € 3.000,--. De commissie adviseert dan ook verzoeker een schade-vergoeding toe te kennen van vorengenoemd bedrag vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 21 juni 2004.

#### **Voorstel.**

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

- I. de overwegingen en conclusies van de adviezen van de schadebeoordelingscommissie van 30 oktober 2006 en 2 april 2007 over te nemen;
- II. aan de heer Fraiquin een schadevergoeding van € 3.000,-- toe te kennen, alsmede de wettelijke rente over dit bedrag ingaande op 21 juni 2004;

III. de onder II. genoemde kosten ten laste te brengen van de meeropbrengst bouwleges 2007.

Burgemeester en wethouders  
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.