

2006-2007.

Bijlage raadsverslag.

Nummer 186.

Planschade Jacob van Ruysdaelstraat - Raatjes.

Groningen, 12 februari 2007.

Aan de raad,

Inleiding.

Bij brief van 26 augustus 2005 en ingekomen op 29 augustus 2005 heeft de heer J.A. Raatjes, Jacob van Ruysdaelstraat 77 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 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 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 18 meter respectievelijk 24 meter ten noordwesten van het perceel respectievelijk de woning van verzoeker.

Volgens verzoeker leidt de vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan en de daardoor mogelijk geworden uitbreiding van de Annie M.G. Schmidtschool aan de Jacob van Ruysdaelstraat 73 tot een planologische verslechtering. Volgens verzoeker is er sprake van de navolgende schadeveroorzakende factoren:

- verminderd uitzicht aan de achterzijde van de woning van verzoeker;
- verminderde daglichttoetreding in de woning;
- verminderde bezonning, waardoor verminderde opwarming van de woning;
- toename van het verkeerslawaaï van de kruising van de ringweg met het Hoendiep en van de spoorbrug ten gevolge van reflectie door de nieuwbouw/uitbreiding van de school.

Verzoeker vraagt vergoeding van de gestelde schade van € 40.000,-- ter zake van

waardedaling van de woning. Voor een volledige weergave van de inhoud van het verzoek verwijzen wij naar de brief van 26 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 belanghebbende. 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 Annie M.G. Schmidtschool 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 aan gegeven; 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 Bouw-verordening 2004, vastgesteld 28 januari 2004, onder nr. 5i, inwerking 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 verzoeker) 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 de hiernavolgende bouwgrens worden genoemd. Binnen deze bouwgrens kan 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 bouwgrens is geprojecteerd. Het gaat hier om een overschrijding van deze bouwgrens met circa 9 meter. De uitbreiding ten aanzien

waarvan genoemde vrijstelling is verleend moet worden aangemerkt als nieuwe rechtstoestand.

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

De commissie heeft vervolgens beoordeeld of de veranderde planologische situatie is aan te merken als een verslechtering van de planologische situatie voor verzoeker. Daarbij is niet alleen ingegaan op de door verzoeker gestelde nadelige effecten, maar waar nodig ook op andere relevante aspecten. Aan de orde zijn gekomen: uitzicht, dag- en zonlichttoetreding, geluidsoverlast 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 verzoeker is ca. 18 meter respectievelijk 24 meter. Deze afstand in combinatie met de zichthoek (circa 45° (circa 45 in het horizontale vlak) leidde in de oude situatie reeds tot een beperkt uitzicht richting deze locatie en de daarnaast gelegen groenstrook. Dit geldt zowel voor het uitzicht op de begane grond als vanaf de verdieping. Voorts kon dit uitzicht in de oude situatie deels afgeschermd en verder beperkt worden door het benutten van bebouwingsmogelijkheden op het schoolterrein binnen de bouwgrens.

Een aantasting van het woongenot door verminderde dag- en zonlichttoetreding en de daaraan te relateren verwarmingssituatie van de woning van verzoeker 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.

De commissie acht een aantasting van het woongenot door significante toename van het geluidniveau niet aannemelijk gezien de afstand tot de nieuwbouw, de geringe gevallengte 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 bebouwingsmogelijkheden zoals het vigerende bestemmingsplan die biedt.

Ten aanzien van een aantasting van het woongenot door verminderde privacy is de commissie van mening, gezien de situering van het perceel ten opzichte van de nieuwbouw en gelet op reeds bestaande bebouwingsmogelijkheden binnen de bouwgrens, dat daar geen sprake van is.

De commissie is op grond van het vorenstaande van oordeel dat er voor wat betreft uitzicht, daglichttoetreding, geluidsbelasting en privacy geen sprake is van een planologische verslechtering en derhalve geen schade voor verzoeker. Voor zover sprake zal zijn van een verslechterde bezonnings situatie is deze zo gering, dat deze

- mede gelet op de woonsituatie - niet zal leiden tot een waardevermindering van de woning.

Reactie van verzoeker op het advies.

Het advies van de schadebeoordelingscommissie is bij brief van 8 november 2006, nr. RO06.1349276 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 30 oktober 2006, stellen wij u voor als volgt te besluiten:

- I. de overwegingen en conclusies van het advies van de schadebeoordelingscommissie van 30 oktober 2006 over te nemen;
- II. het verzoek van de heer J.A. Raatjes ongegrond te achten en mitsdien af te wijzen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

J. Wallage.

H.P. Bakker.