

RAADSVOORSTEL:

2007-2008

Ons kenmerk: RO 07.1475473

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Planschade Jacob van Ruysdaelstraat - Van den Berg/Van der Heide

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding

Bij brief van 28 augustus 2005, ingekomen op 30 augustus 2005, hebben de heer Van den Berg en mevrouw Van der Heide, Jacob van Ruysdaelstraat 85 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 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 17 meter respectievelijk 22 meter ten noord-westen van het perceel respectievelijk de woning van verzoekers. Volgens verzoekers leidt de middels bovengenoemde planologische regeling gerealiseerde uitbreiding van de school tot het verminderen van uitzicht aan de achterzijde van zijn woning, aantasting van woongenot en privacy en hinderlijke weerkaatsing van zonlicht.

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 € 14.700,-- 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". 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 bebouwingmogelijkheden 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. 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 zekere beperking van uitzicht op de nieuwbouwlocatie door de aanwezigheid van bebouwing in de tuin 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. 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 zonlichttoetreding, weerkaatsing van zonlicht en privacy is sprake van een planologische verslechtering en derhalve schade voor verzoekers. Deze verslechtering leidt tot een waardedaling van het perceel van verzoekers.

Door de commissie is de waardedaling getaxeerd op € 5.000,-- (zie het bijgevoegde taxatierapport). De commissie komt dan ook tot het advies om aan verzoekers bovengenoemd 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 verzoekers op het advies

Het advies van de schadebeoordelingscommissie is bij brief van 8 november 2006, nr. RO 06.1349286, 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:

- ten aanzien van het aspect geluidsoverlast zijn verzoekers 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 verzoekers onterecht. Het gaat hier om de positie van het reflecterend object ten opzichte van de woning van verzoeker;
- verzoekers stellen ten aanzien van uitzichtverlies dat de coniferen haag, die naar de mening van de commissie het uitzicht reeds beperkte, juist na de uitbreiding is geplant om inkijk vanuit de bebouwing te beperken. Echter, aangezien de coniferen de verplanting niet hebben overleefd zijn zij niet langer aanwezig;
- over het aspect privacyverlies merken verzoekers op dat de commissie het effect van de positie van de nieuwbouw voor de woning van verzoekers ten opzichte van die van de denkbeeldige bouw schuin voor de woning negeert;
- verzoekers stellen voorts dat de commissie bij de waardebeoordeling voorbij gaat aan de locatieomstandigheden van zijn woning en perceel. Het door Meeüs Makelaars BV getaxeerde schadebedrag van € 3.000,-- is niet reëel;
- verzoekers merken op dat de schade grotendeels toe te schrijven is aan de nieuwbouw buiten de bouwgrens. Voor de mate van de planologische verslechtering verwijzen verzoekers naar het bijgevoegde rapport van Houwing-Hagedoorn, Makelaars Taxateurs en Experts d.d. 10 januari 2007. Verzoekers vragen vergoeding van de getaxeerde planschade van € 14.700,-- en van de expertisekosten van € 357,--;
- tenslotte doen verzoekers 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. Verzoekers wijzen 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. Verzoekers vinden 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 verzoekers verwijzen wij naar bovengenoemde 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 verzoekers. 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 verzoekers bedraagt circa 60 meter. De afstand van de spoorlijn tot deze woning bedraagt circa 45 meter. In relatie tot de beperkte gevallengte 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 (circa negen meter) dat met de vrijstelling is gerealiseerd bevindt zich inderdaad recht tegenover de woning van verzoekers en beperkt onmiskenbaar hun uitzicht, al kan vanuit de woning en vanuit de tuin nog steeds langs de nieuwbouw gekeken worden (al staat ook juist in die hoek de schuur van verzoekers). Daarbij merkt de commissie wel op dat er, ook in de oude situatie, sprake was van zowel bebouwing (een schuur) als van een coniferenheg die het uitzicht op het park beperkten. Dat deze coniferen inmiddels zijn vervangen door een lagere groenafscheiding doet daar niet aan af. Ondanks de beperking van het uitzicht door de coniferen en de schuur op de begane grond en door de bomen tussen de school van de woning vanaf de verdieping wordt door de commissie wel geconcludeerd dat wat betreft uitzicht sprake is van een planologische verslechtering. Vervolgens beoordeelt de commissie of deze planologische verslechtering leidt tot schade en dit leidt tot een schadebedrag van € 5.000,-;
- 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 verzoekers. De commissie concludeert in zijn advies van 30 oktober 2006 dat sprake is van een (geringe) planologische verslechtering. De geringe planologische verslechtering en de daaruit voortvloeiende schade ten gevolge van privacyvermindering is door de commissie meegenomen in het totale schadebedrag van € 5.000,-;
- het door verzoekers overgelegde rapport is niet zodanig onderbouwd dat daaruit geconcludeerd moet worden dat de door de schadebeoordelings-commissie 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 verzoekers vrij zwaar belast is, maakt voor de waardebeoordeling niet veel uit, aangezien de positie op de markt die deze woning inneemt, daar relatief ongevoelig voor 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 verzoekers dan ook niet nodig om bij het verzoek een planschade-taxatierapport te overleggen. Los daarvan was én is het door verzoekers 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 verzoekers altijd profijt hebben gehad van het niet volledig benutten door de school van zijn bebouwingsmogelijkheden. 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 hebben verzoekers 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 waardedaling van de woning van verzoekers. De schade als gevolg van deze waardevermindering bedraagt € 5.000,--. De commissie adviseert dan ook verzoekers een schadevergoeding toe te kennen van bovengenoemd 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 Van den Berg en mevrouw Van der Heide een schadevergoeding van € 5.000,-- 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.