

# COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

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

## VERGADERSTUK

vergaderdatum: 5 juli 2006

onderwerp: Planschade Klooslaan

Aan de raad,

### **Inleiding**

Bij brief van 30 december 2004 heeft de heer H. Hoekstra, Klooslaan 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 terzake van verzoeken om planschadevergoeding. De schadebeoordelingscommissie - hierna commissie genoemd - heeft in november 2005 advies uitgebracht.

### **Het verzoek**

Het verzoek wordt ingediend in verband met een verleende bouwvergunning middels een artikel 19 lid 2 WRO vrijstelling voor de uitbreiding van een school in het Ina Boudierplantsoen.

De verleende artikel 19 vrijstelling leidt volgens verzoeker tot schade. Zijn woongenot vermindert door de navolgende factoren:

- Verlies van vrij uitzicht vanuit de woonkamer, keuken, de tuin en de bovenverdieping.
- De zichtlijnen door het Ina Boudierplantsoen zijn aangetast.
- De woning is destijds juist gekocht vanwege het vrije doorzicht door het park.
- De achterkant van de woning is de aantrekkelijkste kant van de woning, door de uitbreiding van de school is deze kant een stuk minder aantrekkelijk geworden.
- De school blijft steeds meer groeien, er komen steeds meer leerlingen waardoor er steeds meer lawaai is.

Verzoeker schat de waardevermindering als gevolg van het vorenstaande op circa 5 procent van de WOZ-waarde van de woning, overeenkomend met een bedrag van € 12.000,-.

Voor een volledige weergave van de inhoud van het verzoek verwijzen wij naar de brief van 30 december 2004.

### **Advies van de schadebeoordelingscommissie**

Zoals reeds is vermeld heeft de commissie in november 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 aan de vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO van het bestemmingsplan "De Wijert Zuid A" dat de reeds gerealiseerde situatie mogelijk maakt.

De commissie stelt in zijn advies vast dat de aanwezigheid van het bestemmingsvlak bijzondere bebouwing dat het dichtst bij de woning van verzoeker is gelegen mogelijkheden tot bebouwing biedt die het grootste deel van de gerealiseerde nieuwbouw aan het zicht zou kunnen onttrekken. Realisering van bebouwing op genoemd vlak kan er derhalve toe leiden dat slechts op een gering deel van de nieuwbouw uitzicht is. Omdat verzoeker geen zicht zou hebben op dit gedeelte van de nieuwbouw is er voor dit gedeelte dan ook geen sprake van een planologische verslechtering. Een strook van de nieuwbouw zou in een dergelijk geval wel zichtbaar blijven. Omdat de afstand tussen de woning van verzoeker en de nieuwbouw 70 meter bedraagt en er hooguit 5 meter van de nieuwbouw zichtbaar is is dit echter aan te merken als een geringe planologische verslechtering. De waardevermindering die door de nieuwbouw zou kunnen ontstaan is daarom volgens de commissie nihil, temeer omdat de huidige school op korte afstand van de woning gerealiseerd had kunnen worden. Er is naar het oordeel van de commissie geen sprake van schade.

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

Het advies van de schadebeoordelingscommissie is bij brief van 13 december 2005, nr. RO05.84848, aan verzoeker gezonden om deze de gelegenheid te geven hierop te reageren. Verzoeker heeft bij brief van 27 december 2005, ingekomen op 30 december 2005 gereageerd. De reactie van verzoeker is kort gezegd de volgende:

- Op het eerste blad van het advies van de schadebeoordelingscommissie staat een verkeerde postcode vermeld.
- De commissie baseert zich in het advies op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan "De Wijert Zuid AI". Volgens verzoeker is echter de plankaart behorende bij het bestemmingsplan "De Wijert Zuid A" bepalend.
- De commissie maakt volgens verzoeker een onjuiste vergelijking door de gerealiseerde nieuwbouw te vergelijken met een onrealistische theoretische situatie die niet bestaat en niet zou kunnen bestaan.
- De commissie handelt in de ogen van verzoeker niet juist door de nieuwbouw vanuit de zuidpunt van de woning te bekijken (zoals te zien is aan de lijnen die zijn ingetekend in de situatietekening bij het advies). Hetzelfde geldt voor de zuidpunt van de tuin.
- De commissie hanteert een volgens verzoeker onjuiste afstand tussen de woning van verzoeker en de nieuwbouw. De commissie gaat uit van 70 meter terwijl dit naar de mening van verzoeker 60 meter moet zijn.

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 16 mei 2006 nader advies uitgebracht. De commissie heeft er begrip voor dat de feitelijke situatie door verzoeker het meest relevant wordt geacht. Echter, bij het beoordelen van planschadeverzoeken dient te worden nagegaan of een nieuwe planologische situatie voor een verzoeker een planologische verslechtering met zich meebrengt en of hij tengevolge daarvan schade lijdt. Beoordeeld dient te worden of er sprake is van een verslechtering van de planologische situatie voor verzoeker door de situatie zoals deze op grond van de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische regeling zou kunnen ontstaan te vergelijken met de situatie die zou kunnen ontstaan als gevolg van de daaraan direct voorafgaande planologische regeling (vergelijking van de nieuwe met de oude planologische rechtstoestand). Er wordt dus gekeken naar wat juridisch gezien maximaal mogelijk zou zijn (geweest) en niet naar wat er feitelijk aanwezig is op de locatie. Er wordt uitgegaan van een maximale invulling van het bouwvlak ten westen van de woning van verzoeker. Het gebouw had tot aan de zuidgrens van het betreffende bouwvlak gerealiseerd kunnen worden. In die (weliswaar theoretische) situatie zou er slechts op een gering deel van de nieuwbouw zicht zijn en dat is bepalend voor de oude planologische situatie. Het feit dat het bouwvlak niet volledig is volgebouwd is in het kader van de planologische vergelijking niet relevant. Voorts heeft de commissie bij de beoordeling gekozen voor de meest zuidelijke punt van woning en tuin, omdat een eventuele verslechtering van uitzicht zich juist op deze twee punten het duidelijkst zal manifesteren. Naarmate het waarneempunt meer naar het midden van de woonkamer en tuin -en dus in noordelijke richting- wordt verschoven, zal de nieuwbouw steeds meer door de mogelijke schoolbebouwing in het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden afgeschermd. De commissie ziet geen reden om terug te komen op het eerdere advies.

**Voorstel**

Onder overlegging van de op de zaak betrekking hebbende stukken, waaronder de adviezen van de commissie van november 2005 en 16 mei 2006, stellen wij u voor als volgt te besluiten:

1. De overwegingen en conclusies van de adviezen van de schadebeoordelingscommissie van november 2005 en 16 mei 2006 over te nemen;
2. Het verzoek om planschadevergoeding van de heer H. Hoekstra ongegrond te achten en mitsdien af te wijzen.