

2006-2007.

Raadsvoorstel.

Ons kenmerk: RO 07.1373699.

Onderwerp: Planschade Peizerweg-Luinge.

Groningen, 20 februari 2007.

Aan de raad,

Inleiding.

Bij brief van 29 mei 2005 en ingekomen op 1 juni 2005 heeft mevrouw J. Luinge, Peizerweg 262 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 6 september 2006 advies uitgebracht.

Het verzoek.

Het verzoek wordt ingediend in verband met het bestemmingsplan Kranenburg dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 25 juni 1997 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd op 14 augustus 1997 ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woonwijk; De Buitenhof.

Volgens verzoekster is er sprake van het oprichten van onder meer woningen op de aan de voorzijde van de woning gelegen weilanden, hetgeen een planologische verslechtering met zich meebrengt. Als schadeveroorzakende factor geldt met name het verminderde uitzicht dat volgens verzoekster van een niet zo fraai uitzicht is veranderd in een "aller-beroeft" uitzicht. In meer algemene zin merkt verzoekster op dat haar van oorsprong groene woonomgeving steeds meer is versteend, hetgeen eveneens als schadeveroorzakende factor kan worden aangemerkt.

Verzoekster heeft ter zake geen schadebedrag genoemd. Voor een volledige weergave van de inhoud van het verzoek verwijzen wij naar de brief van 29 mei 2005.

Advies van de schadebeoordelingscommissie.

Zoals reeds is vermeld heeft de commissie op 6 september 2006 advies uitgebracht. Volgens de commissie is het verzoek ontvankelijk en is verzoekster als belanghebbende aan te merken. De commissie heeft de oude en nieuwe planologische

rechtstoestand met elkaar vergeleken. Als beweerdelijk schadeveroorzakende planologische wijziging merkt zij het bestemmingsplan Kranenburg aan. De oude planologische situatie betreft het bestemmingsplan "Peizerweg A", vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van 20 december 1978, onder nummer 9 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 26 februari 1980, onder nummer 5637/9/2M, 2e afdeling. De ter plaatse geldende bestemming is "Agrarische doeleinden II". De nieuwe planologische situatie betreft het genoemde bestemmingsplan Kranenburg. De ter plaatse geldende bestemming is "Bijzondere bebouwing". Deze bestemming omvat wonen, agrarische doeleinden, recreatieve doeleinden, één buurtverzorgende detailhandelsvestiging (tot maximaal 500 m² verkoopvloeroppervlakte), verkeersdoeleinden, groenvoorzieningen en additionele voorzieningen, waaronder dienstwoningen. Er is zowel wat betreft bebouwing als functioneel sprake van een duidelijk verschil ten opzichte van de oude rechtstoestand.

Vervolgens beoordeelt de commissie of de veranderde planologische situatie is aan te merken als een verslechtering van de planologische situatie voor verzoekster. Verzoekster noemt in haar verzoek de aspecten uitzicht en meer in algemene zin de verstening van de van oorsprong groene woonomgeving. De planologische verandering kan wat betreft bebouwingmogelijkheden als een planologische verslechtering worden aangemerkt, vanwege het in de richting van de woning van verzoekster opgeschoven bouwvlak, de verdubbeling in bebouwingspercentage en een beperkte toename in de toegestane hoogte. Het uitzicht vanuit de woning van verzoekster kan hierdoor, uitgaande van een maximale benutting van de bouw-mogelijkheden van het nieuwe plan, in negatief opzicht wijzigen. Dit geldt des te meer aangezien het gehele bebouwingspercentage op één plek kan worden benut en dit theoretisch recht voor de woning van verzoekster het geval kan zijn. Functioneel gezien is sprake van een planologische verandering die niet als een significante planologische verslechtering aangemerkt kan worden. Ten aanzien van de verstening van de woonomgeving geldt dat dit te karakteriseren is als de belevingswaarde van de woonomgeving. Deze belevingswaarde kan een relevante factor zijn bij het bepalen of al dan niet sprake is van een planologische verslechtering en zo ja, van waardedaling. Hierop wordt hierna nader ingegaan bij de schadebepaling.

De vraag komt thans aan de orde of deze verslechtering een waardeverminderend effect heeft en derhalve tot schade leidt. Verzoekster claimt schadevergoeding wegens een verminderd uitzicht en een daling van de belevingswaarde (verstening van de woonomgeving). Overigens gaat het bij zowel bij uitzicht als bij belevingswaarde in planschadezaken niet zozeer om een persoonlijke beoordeling van verzoeker, maar om een geobjectiveerde norm: hoe beoordeelt een redelijk denkende en handelende koper. Dit doet er overigens niet aan af dat de commissie wel oog en begrip heeft voor de (subjectieve) gevoelens die bij verzoekster leven. Zij woont vanouds op deze locatie en heeft de omgeving geleidelijk zien veranderen. De commissie moet echter in dit advies een objectieve gemiddelde koper als uitgangspunt nemen en nagaan of zodanige koper door de planologische verandering (de komst van de nieuwe woonwijk De Buitenhof) bereid zou zijn minder te betalen voor de woning van verzoekster. En dat is naar de mening van de commissie zeker niet het geval. Onder verwijzing naar het planschadetaxatierapport d.d. 23 augustus 2006 van Lagro BV, opgesteld door het commissielid de heer E.B. van Hasselt komt de commissie tot de volgende

waardebepaling. De waarde direct vóór de peildatum van de planologische wijziging, in casu de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Kranenburg d.d. 14 november 1997, moet worden geschat op € 185.000,--. Dit is de situatie waarin geen rekening is gehouden met dit bestemmingsplan en de komst van de nieuwe woonwijk. De waarde direct na de peildatum, waarbij alleen rekening is gehouden met de door de commissie relevant bevonden negatieve effecten van de nieuwe bebouwing, moet worden geschat op € 175.000,--. Door de realisatie van de nieuwe woonwijk De Buitenhof echter is het getaxeerde minder "achteraf" komen te liggen. Het getaxeerde is daarmee voor een grotere doelgroep toegankelijk. Bovendien heeft het hogere prijspeil van de woningen in de woonwijk De Buitenhof gezorgd voor een upgrading van de Peizerweg. De commissie is in dit geval van oordeel dat de realisatie van de woonwijk De Buitenhof een zodanige upgrading van de Peizerweg met zich meebrengt dat dit een waardevermeerderend effect heeft op de woning van verzoekster, welk effect moet worden verrekend met de hiervoor geconstateerde waardevermindering. Kortom, er is aanleiding voor voordeeltorekening op basis van het bestemmingsplan. Wordt rekening gehouden met zowel de negatieve effecten als met de positieve effecten van de nieuwe woonwijk, dan wordt de waarde direct na de peildatum geschat op € 185.000,--.

De commissie komt op grond van het vorenstaande tot de conclusie dat er voor verzoekster geen sprake is van schade ten gevolge van de bepalingen van het bestemmingsplan Kranenburg en zij adviseert uw raad om verzoekster geen schadevergoeding toe te kennen.

Reactie van verzoekster op het advies.

Het advies van de schadebeoordelingscommissie is bij brief van 25 september 2006, nr. RO 06.1337876 aan verzoekster gezonden om deze de gelegenheid te geven hierop te reageren. Hiervan heeft verzoekster bij brief van 28 oktober 2006 gebruikgemaakt.

De reactie van verzoekster is kort gezegd de volgende:

- de conclusie van de commissie dat door een upgrading van de omgeving de waardevermindering teniet wordt gedaan, waardoor per saldo geen sprake is van waardevermindering, klopt niet. De commissie spreekt zichzelf tegen aangezien de upgrading eveneens een rechtstreeks gevolg is van de veranderde planologische situatie. De conclusie zou dan ook moeten zijn dat geen planologisch nadeliger situatie is ontstaan;
- de gevolgde redenering, dat door een upgrading van de omgeving de waardevermindering teniet wordt gedaan, gaat niet op. Een object als dat van verzoekster ontleent zijn grootste waarde aan de landelijke en rustige ligging in een agrarische omgeving. Landelijk gelegen objecten op relatief korte afstand van centrumvoorzieningen worden steeds duurder. De verstening en verstedelijking van een dergelijke omgeving heeft zonder meer een neerwaartse druk op de verkoopprijs van daar aanwezige objecten tot gevolg. De landelijke en overwegend vrije ligging van het object van verzoekster wordt nu tenietgedaan. De ligging van een dergelijk object in of in de directe nabijheid van een woonwijk wordt niet als positief, laat staan als waardeverhogend, aangemerkt;

- de geconstateerde upgrading is op geen enkele wijze onderbouwd met verkoopgegevens. Verzoekster vindt dat aangetoond zou moeten worden dat in de directe omgeving vergelijkbare objecten tegen een hogere prijs, meer dan de autonome prijsstijging van onroerend goed, na realisatie van de nieuwe woonwijk De Buitenhof. De in het advies van de commissie gevolgde redenering is volgens verzoekster gekunsteld en lijkt erop te zijn gericht de schade/waardedaling "weg te schrijven".

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

Nader advies van de schadebeoordelingscommissie.

Naar aanleiding van de reactie van verzoekster heeft de commissie bij brief van 6 februari 2007 nader advies uitgebracht ten aanzien van de vorengenoemde drie opmerkingen van verzoekster:

- ten aanzien van voorliggend planschadeverzoek is door de commissie geconstateerd dat sprake is van een planologisch nadeel in de zin dat het in de richting van de woning van verzoekster opgeschoven bouwvlak, de verdubbeling in bebouwingspercentage en een beperkte toename in de toegestane hoogte een negatief effect kunnen hebben op het uitzicht vanuit de woning van verzoekster. Vervolgens is gekeken of de geconstateerde planologische verslechtering voor verzoekster leidt tot schade in de vorm van waardedaling van de woning van verzoekster. De taxatie wijst uit dat er geen sprake is van schade als gevolg van de planologische verslechtering. Er is weliswaar sprake van een beperkte waardedaling van de woning van verzoekster ten gevolge van de planologische wijziging in de vorm van verminderd uitzicht. Maar deze beperkte waardedaling wordt tegelijkertijd tenietgedaan door de upgrading van de buurt. Het uitzicht vanuit de woning van verzoekster wordt dus aan de ene kant beperkt, waardoor de woning (theoretisch gezien) beperkt in waarde daalt. Aan de andere kant leidt de komst van een geheel nieuwe woonwijk met hoogwaardige woningen tot een waardevermeerderend effect op de totale omgeving van deze nieuwe woonwijk. Hierdoor zal de woning van verzoekster een waardestijging ondergaan. Per saldo is daardoor zeker geen sprake van een waardedaling, eerder van een waardestijging;
- in het algemeen geldt dat woningen die daadwerkelijk landelijk en rustig zijn gelegen en waarbij toch een stad met haar voorzieningen op korte afstand aanwezig is doorgaans in een hoger prijssegment van de markt liggen. De commissie is van oordeel dat er door de komst van de nieuwe woonwijk sprake is van een upgrading van de omgeving waarin de woning van verzoekster zich bevindt. De woning van verzoekster bevond zich vanouds aan de rand van de stad Groningen. De locatie van de woning was daarom niet als landelijk en rustig te karakteriseren. De woning van verzoekster lag aan een weg waar vanouds lichtindustriële activiteiten plaatsvonden en veel bewoning plaatsvond op een geheel eigen (zoals doe-het-zelvers, opslag op eigen terrein, soort aanbouwen, woonwagenkamp) wijze; een zogenaamde rafelige stadsrand. Een voorbeeld daarvan is de route vanuit de stad die over het bedrijventerrein Peizerweg voert. Door de planologische wijziging is de omgeving opnieuw ingericht. Hierdoor is de woning in een meer ontwikkelde en verzorgde omgeving komen te liggen. Voor

een potentiële koper is het daardoor aantrekkelijker om de woning te kopen. Bovendien is de omvang van de doelgroep voor het object van verzoekster toegenomen. Het object is "dichterbij de stad" komen te liggen. De voormalige doelgroep van kopers die graag een object in het buitengebied willen kopen is men "kwijtgeraakt" (al is de locatie van het object van verzoekster zoals gezegd niet als landelijk en rustig te karakteriseren), maar de nieuwe doelgroep zal beduidend groter zijn. Hierdoor zal de waarde van de woning stijgen;

- de schadebeoordelingscommissie van de gemeente Groningen bestaat uit onafhankelijke deskundigen. Eén van de commissieleden is een makelaar die een jarenlange praktijkervaring met de huizenmarkt in regio Groningen heeft. Het taxatierapport dat ter onderbouwing van het advies van de commissie dient is opgesteld door deze zeer ervaren makelaar. Het is moeilijk, zo niet ondoenlijk, om de in het taxatierapport gestelde compensatie van de waardedaling door upgrading van de omgeving met verkoopgegevens te staven. Er is getracht verkoopgegevens te verzamelen van vergelijkbare objecten in een vergelijkbare omgeving in de regio Groningen. Er zijn echter simpelweg te weinig cases om een dergelijke conclusie te "bewijzen". De makelaar is tot zijn oordeel gekomen op basis van het feit dat hij al circa twintig jaar in de markt verneemt hoe mensen over een bepaalde locatie denken. Daar komt bij dat verzoekster geen deskundig tegenadvies heeft overgelegd dat het taxatierapport tegensprekt en de beweringen van verzoekster ondersteunt. Volledigheidshalve kan nog worden verwezen naar de volgens de commissie vergelijkbare situatie langs de Veenweg. Het gaat daar om lintbebouwing in de vorm van overwegend vrijstaande woonbebouwing met oorspronkelijk een landelijke ligging. Vanaf de jaren tachtig van de vorige eeuw is deze Veenwegbebouwing omsloten door de nieuwe woonwijken Hoornse Meer en Hoornse Park. De transacties in de periode 1984 tot 2001 met betrekking tot deze woningen laten een gemiddelde jaarlijkse waardestijging zien van circa 18% ten opzichte van een jaarlijkse stijging van 8% voor de stad Groningen in dezelfde periode. De komst van de nieuwe woonwijken was in 1984 al voorzienbaar. Wel moet worden opgemerkt dat ook de wegafsluiting van de Veenweg bij de waardeontwikkeling een rol heeft gespeeld. Desondanks valt uit vorenstaande af te leiden dat de waardeontwikkeling van vorengenoemde panden niet negatief is beïnvloed door de komst van woonwijken in de directe omgeving daarvan.

Het vorenstaande in aanmerking nemende ziet de commissie geen aanleiding om terug te komen op haar eerdere advies van 6 september 2006.

Voorstel.

Onder overlegging van de op deze zaak betrekking hebbende stukken, waaronder de adviezen van de commissie van 6 september 2006 en 6 februari 2007, stellen wij u voor als volgt te besluiten:

- I. de overwegingen en conclusies van de adviezen van de schadebeoordelingscommissie van 6 september 2006 en 6 februari 2007 over te nemen;

- II. het verzoek van mevrouw J. Luinge ongegrond te achten en mitsdien af te

wijzen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

J. Wallage.

De secretaris,

H.P. Bakker.