

COMMISSIE RUIMTE EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 7 februari 2007

onderwerp: Planschade J Van Ruysdaelstraat (Klamer)

Aan de raad,

Inleiding

Bij brief van 27 augustus 2005 en ingekomen op 30 augustus 2005 heeft de heer D. Klamer, Jacob van Ruysdaelstraat 79 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 15 meter respectievelijk 21 meter ten noordwesten van het perceel respectievelijk de woning van verzoeker.

Volgens verzoeker leidt de middels bovengenoemde planologische regeling uitbreiding van de school tot een waardedaling van hun woning. Volgens verzoeker is sprake van de navolgende schadeveroorzakende factoren:

- Verandering van het woonklimaat;
- Verandering van de leefomgeving;
- Toename van het verkeerslawaaï van de kruising van de ringweg met het Hoendiep, van de verhoogde ringweg en van de spoorbrug ten gevolge van reflectie door de nieuwbouw/uitbreiding van de school.

Verzoeker noemt geen bedrag van de waardevermindering. Voor een volledige weergave van de inhoud van het verzoek verwijzen wij naar de brief van 27 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 Friese Straatweg, 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 aangegeven; 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 in werkingtreding van het besluit tot vrijstelling, zijnde de Groninger Bouwverordening 2004, vastgesteld 28 januari 2004, onder nummer 5i, in werkinggetreden 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 het hiernavolgende bouwgrans worden genoemd. Binnen deze bouwgrans kan dus 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 bouwgrans is geprojecteerd. Het gaat hier om een overschrijding van deze bouwgrans 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 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, geluidoverlast en privacy. Zoals uit het vorenstaande blijkt dient alleen ten aanzien van dat deel van de nieuwbouw waarvoor eerdergenoemde vrijstelling ex artikel 19 WRO is verleend (het deel buiten de oorspronkelijke bouwgrans) te worden onderzocht of deze leidt tot een verslechtering van uitzicht, dag- en zonlichttoetreding, geluidoverlast en privacy.

Ten aanzien de 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 circa 15 meter respectievelijk 21 meter. Deze afstand in combinatie met de zichhoek (circa 45° in het horizontale vlak) leidde in de oude situatie reeds tot een beperkt uitzicht richting deze locatie en de daarnaast gelegen groenstrook. Voorts kon dit uitzicht in de oude situatie deels afgeschermd en dus verder beperkt worden door het benutten van de bebouwingmogelijkheden op het schoolterrein binnen de bouwgrans.

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.

Ten aanzien van geluidoverlast is de commissie van oordeel dat de uitbreiding – voor wat de geluidbelasting betreft – niet leidt tot een planologische verslechtering, gezien de afstand tot de nieuwbouw, de geringe gevellengte 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, voorzover sprake zou kunnen zijn van de beweerde 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.

Voor het aspect privacy tenslotte is, gezien de situering van het perceel ten opzichte van de nieuwbouw en gelet op de reeds bestaande bouwmogelijkheden binnen de bouwgrens, geen sprake van een verminderde privacy.

Ten aanzien van het uitzicht, daglichttoetreding, geluidbelasting en privacy is geen sprake van een planologische verslechtering en derhalve geen schade voor verzoeker. Voorzover sprake zal zijn van een verslechterde bezonningssituatie is deze zo gering, dat deze naar het oordeel van de commissie – 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. RO06.1349277 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:

1. De overwegingen en conclusies van het advies van de schadebeoordelingscommissie van 30 oktober 2006 over te nemen;
2. Het verzoek van de heer D. Klamer ongegrond te achten en mitsdien af te wijzen.