

COMMISSIE BOUWEN EN WONEN

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

VERGADERSTUK

vergaderdatum: 10 mei 2006

onderwerp: Planschade Westerhaven / Wolf

Aan de raad,

Inleiding

Bij brief van 29 augustus 2003 en ingekomen op 1 september daaraanvolgend heeft mevr. E.R.M. Holtz-Russel van Bout Advocaten te Groningen namens dhr. C.H. Wolf, Westerhaven 11a te Groningen, een verzoek om schadevergoeding in de zin van art. 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 op 11 november 2004 advies uitgebracht.

Het verzoek

Het verzoek wordt ingediend in verband met:

Ondertekening directeur(en)

Paraaf	Datum	Paraaf	Datum	Paraaf	Datum
--------	-------	--------	-------	--------	-------

Voorstel voor agendering (directiesecretaris) conform discussie

B en W besluit

gemeentesecretaris Paraaf Datum

conform discussie Datum

burgemeester Paraaf Datum

wethouder(s) Paraaf Datum

Raadsvoorstel Datum Nummer

Besluit

Datum

Nummer

Afgehandeld en naar archief

Paraaf Datum

Classificatienr. _____

- Het besluit tot vrijstelling ex art. 19 WRO van 19 november 1997 aan Wilma Vastgoed B.V ten behoeve van een parkeergarage, winkels en woningen aan de Westerhaven.
- Het bestemmingsplan "Westerhaven e.o."

Volgens verzoeker ziet de verleende art.19-vrijstelling op de reconstructie van de Westerhaven en brengt deze een planologische verslechtering met zich mee. Volgens verzoeker is er sprake van de navolgende schadeveroorzakende factoren:

- de woning inschijnende koplampen van uit de parkeergarage komende auto's
- verlies van uitzicht, waardoor de relatieve ligging of situeringswaarde is verslechterd
- sterk verminderde dag- en zonlichttoetreding door de bebouwing van het woon-/winkelcomplex
- privacyschending door inkijk in de woning en uitzicht op het dakterras
- geluidsoverlast door doorgaand verkeer en verkeer van en naar de parkeergarage en door laad- en losactiviteiten ten behoeve van de Mediamarkt
- stankoverlast tengevolge van het verkeer en het vanwege de hoogbouw blijven hangen van de autogas-

Volgens verzoeker voorziet het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." naast de gerealiseerde reconstructie van de Westerhaven in meer ontwikkelingen en mogelijkheden, zoals de bouw van appartementen en stadsvilla's achter en naast de woning van verzoeker. Voorts biedt het bestemmingsplan vrijstellingsmogelijkheden ten behoeve van functieveranderingen en bouwvoorschriften (aantal bouwlagen) die mogelijk tot een verdere verslechtering leiden.

Verzoeker vraagt:

- een schadevergoeding van € 75.000,- terzake van waardedaling
- vergoeding wettelijke rente over de schadevergoeding
- vergoeding kosten rechtsbijstand
- vergoeding taxatiekosten
- vergoeding van overige schadeposten zoals toename stookkosten

De schadevergoeding wordt gevraagd terzake van de woning Westerhaven 11a. De bedrijfsruimte op de begane grond (Westerhaven nr. 11) wordt buiten beschouwing gelaten.

Voor een volledige weergave van de inhoud van het verzoek verwijzen wij naar de brief van 29 augustus 2003 met bijbehorend taxatierapport d.d. 20 juni 2003 van Boelens Jorritsma Groep.

Advies van de schadebeoordelingscommissie

Zoals reeds is vermeld heeft de commissie op 11 november 2004 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 het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." dat de reeds gerealiseerde situatie en verdere ontwikkelingen mogelijk maakt.

De commissie maakt in haar advies voor de beoordeling van het verzoek om schadevergoeding onderscheid tussen vier gebieden, te weten:

- de gronden ten noorden van de Steenhouwerskade (gebied I)
- de gronden ten zuiden van de Steenhouwerskade (gebied II)
- de voormalige Trox-locatie achter de woning van verzoeker (gebied III)
- de voormalige AVA-locatie naast de woning van verzoeker (gebied IV)

Ten aanzien van de gronden ten noorden van de Steenhouwerskade (gebied I) concludeert de commissie dat verzoeker ten tijde van de aankoop door hem van zijn pand rekening diende te houden met de mogelijkheid tot realisering van grootschalige detailhandel met bijbehorende bebouwing van maximaal vier bouwlagen op de Westerhaven. De inmiddels gerealiseerde planologische ontwikkelingen ter plaatse waren voor verzoeker in principe voorzienbaar en er was van zijn zijde sprake van risicoaanvaarding. Dit geldt volgens de commissie niet voor de wijze waarop de ontsluiting van de ondergrondse parkeergarage is gerealiseerd die – zoals de commissie zelf heeft geconstateerd – leidt tot hinderlijke autoverlichting. De com-

missie constateert dat door deze wijze van ontsluiting van deze parkeergarage sprake is van een planologische verslechtering.

Volgens de commissie is er voorts sprake van een planologische verslechtering als gevolg van de verminderde bezonning. Verder leiden volgens de commissie de verminderde belevingswaarde als gevolg van het mogelijke hoogteaccent tegenover de woning van verzoeker en de verminderde daglichttoetreding tot een geringe planologische verslechtering.

De commissie is van oordeel dat de geconstateerde verslechteringen leiden tot een waardevermindering van de woning van verzoeker van in totaal € 19.000,--, die niet ten laste van verzoeker dient te blijven.

Ten aanzien van de overige locaties (II, III en IV) concludeert de commissie dat er geen sprake is van een planologische verslechtering voor verzoeker.

De commissie adviseert om aan verzoeker een schadevergoeding van € 19.000,-- toe te kennen, vermeerderd met de wettelijke rente daarover met ingang van de datum waarop het verzoek is ingekomen, te weten 1 september 2003. De commissie ziet geen aanleiding tot vergoeding van deskundigenkosten.

Reactie van verzoeker op het advies

Het advies van de Schadebeoordelingscommissie is bij brief van 11 november 2004, nr. RO04.79986, aan verzoeker gezonden om deze de gelegenheid te geven hierop te reageren. Mevr. E.R.M. Holtz-Russel heeft namens verzoeker bij brieven van achtereenvolgens 28 januari 2005, 7 februari 2005 en 30 juni 2005 namens verzoeker gereageerd.

De reactie van verzoeker is kort gezegd de volgende:

- Met de in het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." opgenomen mogelijkheid tot het realiseren van twee hoogteaccenten tegenover zijn woning dient in de vergelijking van de planologische regimes rekening te worden gehouden.
- Er was aan de zijde van verzoeker geen sprake van voorzienbaarheid en risicoaanvaarding.
- Verzoeker hoefde geen rekening te houden met de verschillende ondersteunende dan wel aanvullende functies, zoals wonen, horeca en dienstverlening.
- Verzoeker hoefde geen rekening te houden met een appartementencomplex pal tegenover zijn woning.
- Verzoeker hoefde geen rekening te houden met de exacte locatie van de laad- en losactiviteiten.
- Het vastgestelde schadebedrag is te laag.
- De commissie houdt geen rekening met het hoogteaccent van 50 m. dat ten zuidoosten van zijn woning kan worden gerealiseerd.
- Een mogelijke versmalling van de Lissabonstraat achter de woning van verzoeker betekent een planologische verslechtering.
- Op de voormalige AVA-locatie (gebied IV) zijn zes bouwlagen gerealiseerd, terwijl in de oude situatie maximaal vijf bouwlagen waren toegestaan. Dit is een planologische verslechtering.
- De commissie heeft geen rekening gehouden met het cumulerend effect van de bouw mogelijkheden op de locaties I t/m IV.
- Het is niet redelijk dat de wettelijke rente eerst vanaf de datum van ontvangst van het verzoek om schadevergoeding wordt vergoed.
- Het is niet redelijk om hier de deskundigenkosten niet te vergoeden.

Voor een volledige weergave van de reactie van verzoeker verwijzen wij naar bovengenoemde brieven.

Nader advies van de Schadebeoordelingscommissie

Naar aanleiding van de reactie van verzoeker heeft de commissie bij brief van 22 december 2005 nader advies uitgebracht. De commissie is bij nader inzien van oordeel dat de rentevergoeding hier eerder kan ingaan, namelijk op 27 juli 2000, zijnde de datum waarop het bestemmingsplan "Westerhaven e.o." in werking is getreden. Voorts is er naar haar oordeel in dit geval aanleiding om de advocaats- respectievelijk makelaarskosten, voorzover gemaakt naar aanleiding van haar advies van 11 november 2004, tot een bedrag van € 322,-- respectievelijk € 150,-- te vergoeden.

Voor het overige ziet de commissie geen aanleiding om terug te komen op haar primaire advies.

Standpunt gemeente t.a.v. het advies van de Schadebeoordelingscommissie

Op grond van de overlegde stukken zijn wij van mening dat de adviezen van de commissie van 11 november 2004 en 22 december 2005 op zorgvuldige wijze tot stand zijn gekomen en geen onderlinge tegenstrijdigheden bevatten.

Wij menen daarom, dat genoemde adviezen van de commissie kunnen worden gehandhaafd en stellen derhalve voor om deze over te nemen. Voor een volledige weergave van het standpunt van de commissie en de motivering daarvan verwijzen wij naar deze adviezen.

Voorstel

Onder overlegging van de op de zaak betrekking hebbende stukken, waaronder de adviezen van de commissie van 11 november 2004 en 22 december 2005, stellen wij u voor als volgt te besluiten:

- I. De overwegingen en conclusies van de adviezen van de Schadebeoordelingscommissie van 11 november 2004 en 22 december 2005 over te nemen;
- II. Aan C.H. Wolf een schadevergoeding van € 19.000,-- toe te kennen, alsmede de wettelijke rente over dit bedrag ingaande 27 juli 2000;
- III. De advocaats- resp. makelaarskosten te vergoeden tot een bedrag van € 322,-- respectievelijk € 150,--;
- IV. De onder II en III genoemde kosten ten laste te brengen van de exploitatiebegroting Complex Westervhaven.