



De heer en mevrouw A.J. Piksen
 Olde Blenkestraat 21a
 7443 RG Hulsen

Hulsen, 26 november 2011

GEMEENTE HELLENDOORN	
Behand.: W 11	
28 NOV 2011	
A/B Stuk	Tiefw. TOORAAD 13-12-11
Werkpr:	
Kopie aan: RAAD, W 11, W 11	
Inhoud: D/N regks/WV Veru:	

Aan de raad van de gemeente Hellendoorn
 Postbus 200
 7440 AE Nijverdal

Betreft: bezwaarschrift tegen besluit nr.10INT01143

Geachte raad,

Op 19 oktober jl. ontvingen wij de brief van burgemeester en wethouders van 18 oktober jl. met nummer 11UIT11462 (bijlage 1), waarin zij ons meedeelden dat u als raad in de vergadering van 20 september jl. heeft besloten ons conform het advies van de SAOZ een schadeloosstelling toe te wijzen, groot € 13.000,-. Dit ten gevolge van de planologische mutatie voor het oprichten van een woning met inpandige garage op het perceel, kadastraal bekend: gemeente Hellendoorn, sectie B, nr. 4278, thans plaatselijk bekend onder Tijhuiserve 5 te Nijverdal. Het bedrag zal worden verhoogd met de wettelijke rente vanaf 5 maart 2004 (bijlage 2).

Wij zijn het met uw besluit niet eens. Onze bezwaren betreffen:

- de getaxeerde woningwaarde
- de daarvan afgeleide vergoeding
- de door ons al eerder betwiste onafhankelijkheid van de SAOZ
- onzorgvuldigheden in het SAOZ-advies en raadsvoorstel als voorbereiding voor uw besluitvorming.

De motivering aangaande bovenstaande punten en eventuele aanvulling ontvangt u nog van ons; mocht u deze voor een bepaalde datum wensen, dan vernemen wij dat graag van u.

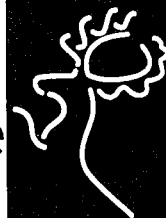
Hoogachtend,

A.J. Piksen

H.A.D. Piksen-Otten

Bijlagen:

1. Brief van burgemeester en wethouders van 18 oktober 2011, nr. 11UIT11462,
2. Raadsvoorstel c.q.-besluit d.d 20 september 2011, nr. 10INT01143



De heer en mevrouw Piksen
Olde Blenkestraat 21 a
7443 RG NIJVERDAL

Uw brief/kenmerk:

Ons kenmerk:
11UIT11462

Doorkiesnr.:
63 05 02

Typ./coll.
DBU

Bijlagen:
3

Onderwerp:
Planschade

Nijverdal,

18 OKT 2011

Geachte heer en mevrouw Piksen ,

Hierbij delen wij u mee, dat de gemeenteraad in zijn vergadering van 20 september 2011 heeft besloten u –conform het advies van de SAOZ- een schadeloosstelling toe te wijzen, groot € 13.000, --. Dit tengevolge van de planologische mutatie voor het oprichten van een woning met inpandige garage op het perceel, kadastraal bekend: gemeente Hellendoorn, sectie B. nr. 4278, thans plaatselijk bekend onder Tijhuiserve 5 te Nijverdal.
Het bedrag zal worden verhoogd met de wettelijke rente vanaf 5 maart 2004.

Wij verzoeken u om ons binnen 6 weken na de dagtekening van deze brief schriftelijk mee te delen op welke rekening wij het betreffende bedrag moeten overmaken (nummer plus te naamstelling)

Indien u het met dit besluit niet eens bent, kunt u binnen 6 weken na de dagtekening van deze brief een bezwaarschrift bij de gemeenteraad indienen. Het bezwaarschrift dient te zijn ondertekend en dient tenminste de volgende gegevens te bevatten:

- uw naam en adres;
- een dagtekening;
- een omschrijving van dit besluit;
- de gronden, waarop uw bezwaar stoelt (de motivering).

Voor nadere informatie omtrent deze procedure verwijzen wij u naar bijgevoegde brochure "Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid".

Wij vertrouwen er op u voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

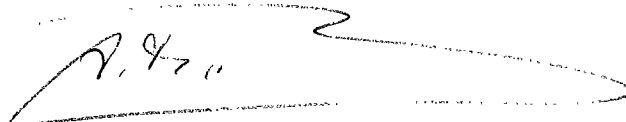
Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

de loco-secretaris,

de burgemeester,



H.G.M. Zwijnenberg



mevr. A.H. Raven BA



- Punt 6. : Afhandeling van de procedure van 3 aanvragen om planschadevergoeding i.v.m. de planologische mutatie voor het oprichten van een woning op het perceel Tijhuiserve 5 te Nijverdal

Aan de raad

Samenvatting:

De eigenaren van de panden Olde Blenkestraat 21a, 21b en 23 in Nijverdal hebben een aanvraag om planschadevergoeding ingediend tegen het besluit van burgemeester en wethouders van 13 oktober 2003 voor het realiseren van een woning met inpandige garage op het huidige adres Tijhuiserve 5 te Nijverdal. Aanvankelijk is deze aanvraag afgewezen. De rechtbank heeft dit besluit destijds overgenomen, maar de Raad van State heeft het besluit alsnog vernietigd. Deze aanvraag is daarom opnieuw voorgelegd aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ). Haar is gevraagd om te beoordelen of de planologische maatregel voor aanvragers heeft geleid tot een nadeliger positie, waaruit schade voortvloeit, die voor vergoeding in aanmerking komt en zo ja, de hoogte daarvan. Zij adviseert de aanvragen te honoreren, aangezien er schade is in de vorm van waardevermindering door de planologische mutatie. Wij stellen voor om – overeenkomstig het advies van de SAOZ- te besluiten de aanvragen te honoreren.

Opdracht:

Afhandeling aanvraag om planschadevergoeding overeenkomstig artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Aanleiding:

De gezamenlijke aanvraag om planschadevergoeding is ingediend naar aanleiding van een planologische mutatie voor het oprichten van een woning met inpandige garage op het perceel, thans plaatselijk bekend als Tijhuiserve 5 te Nijverdal. De aanvraag is ingediend, omdat de eigenaren van voornoemde panden vinden, dat door deze planologische mutatie hun onroerende zaak in waarde is verminderd.

Doelstelling:

Afhandeling van de aanvragen om planschadevergoeding conform de planschadeverordening 1995. Dit in verband met de indiening van de aanvraag voor de wetswijziging van 1 september 2005.

Mogelijke oplossingen:

Een drietal eigenaren van woonpercelen langs de Olde Blenkestraat hebben in 2004 een planschadeaanvraag ingediend tegen de planmutatie om te komen tot de bouw van een woning achter hun woonpercelen.

Op grond van de toen geldende jurisprudentie zijn deze aanvragen in 2007 afgewezen door de raad op grond van voorzienbaarheid. Voorzienbaarheid, omdat op het tijdstip van aankoop van de percelen het structuurplan 1976 toekomstige woningbouw ook ter plaatse van de planmutatie aangaf.

Na het door de raad genomen besluit is er gewijzigde jurisprudentie ontstaan. Hierbij wordt gesteld, dat het bestemmingsplan het structuurplan overruled. In de onderhavige zaak is hiervan sprake. In 1977 is het bewuste perceel opgenomen in de 18^e herziening Wijziging van het

bestemmingsplan Buitengebied gemeente Hellendoorn en bestemd voor "agrarische doeleinden". In de hierbij behorende toelichting, dat voor bedrijfsgebouwen op gronden met de bestemming "agrarische doeleinden" bepalingen gelden, omdat die gronden in een gebied liggen, waarbinnen woningbouw voor Nijverdal zal worden geprojecteerd. Voor de rechtbank volgde hieruit, dat er sprake was van voorzienbaarheid, omdat deze op grond van de toelichting niet voorbijging aan de mogelijkheid van woningbouw op het onderhavige perceel.

De Raad van State is echter anders dan de rechtbank, van oordeel dat de aldus per 30 november 1976 gevestigde voorzienbaarheid (structuurplan) is doorbroken door de ter inzage legging op 2 juni 1977 van het ontwerp van de 18^e herziening. Daartoe wordt ten eerste overwogen dat het bewuste perceel ingevolge de 18^e herziening is bestemd voor "agrarische doeleinden", op grond waarvan woningbouw op het bewuste perceel niet is toegestaan. In de toelichting bij de 18^e herziening, zoals hiervoor aangehaald, is verder niet vermeld, dat de gemeente Hellendoorn gronden met de bestemming "Agrarische doeleinden" had gereserveerd voor toekomstige woningbouw. Daarbij is in aanmerking genomen dat anders dan de rechtbank heeft overwogen, in de toelichting bij de voorschriften alleen is toegelicht, dat voor bedrijfsgebouwen op gronden met de bestemming "agrarische doeleinden" bepalingen zijn opgenomen, omdat die gronden in een gebied liggen, waarbinnen woningbouw voor Nijverdal zal worden geprojecteerd. Dat op die gronden zelf ook woningbouw was voorzien kon daaruit niet worden afgeleid. In die toelichting is voorts niet verwezen naar het structuurplan uit 1976.

Op grond hiervan oordeelt de Raad van State, dat ten tijde van de koop van de woonpercelen door voornoemde eigenaren in 1987 niet duidelijk was waar de woningbouw was voorzien en de eigenaren niet langer rekening hoefden te houden met de bouw van een woning op het bewuste perceel.

Vervolgens is de SAOZ gevraagd om te beoordelen of de planologische maatregel voor aanvragers heeft geleid tot een nadeliger positie, waaruit op de voet van artikel 49 WRO voor vergoeding vatbare schade in de vorm van waardevermindering is voortgevloeid en zo ja, de hoogte daarvan.

De aanvragen zijn ingediend in verband met het vermeende gevolg voor de eigen onroerende zaak, die voortkomt uit de volgende planologische regimes:

- a. het bestemmingsplan "Buitengebied gemeente Hellendoorn", vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 5 september 1978 en nadien onherroepelijk geworden en
- b. de mutatie hierop ingevolge het besluit van burgemeester en wethouders van 13 oktober 2003 om met toepassing van artikel 19 WRO vrijstelling en bouwvergunning te verlenen voor het oprichten van een woning met inpandige garage op het perceel, kadastraal bekend gemeente Hellendoorn, sectie B, nr. 2650, thans bekend Tijhuiserve 5 te Nijverdal. Bedoelde besluiten zijn dezelfde dag in werking getreden en onherroepelijk geworden.

In maart 2010 heeft de SAOZ de conceptadviezen aan partijen overgelegd. Van de zijde van de aanvragers is gereageerd op het betreffende conceptadvies. Op grond van de gemaakte opmerkingen heeft de SAOZ de aanvragen heroverwogen en weerlegd in het advies. De reacties hebben geleid tot een verhoging van de schadevergoedingen met:

- € 2.000,--, tot in totaal € 13.000,--, voor de woning Olde Blenkestraat 21a;
- € 1.000,--, tot in totaal € 17.000,--, voor de woning Olde Blenkestraat 21b;
- € 1.000,--, tot in totaal € 17.000,--, voor de woning Olde Blenkestraat 23.

Op grond van de vergelijking van de planologische regimes zoals onder a en b staat vermeld, concludeert de SAOZ :

- dat de hiervoor genoemde planologische maatregelen en vergelijkingen hebben geleid tot een nadeliger positie voor de onroerende zaken van degenen, die een verzoek hebben ingediend. Op basis van artikel 49 WRO is dus sprake van schade in de vorm van waardevermindering die voor vergoeding in aanmerking komt;

- dat de schade per peildatum 13 oktober 2003 in totaal is getaxeerd op de in het advies genoemde bedragen. Deze bedragen dienen te worden vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 5 maart 2004.

De SAOZ adviseert om de aanvragen van de hieronder genoemde families te honoreren en de getaxeerde bedragen toe te kennen, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf de dag, dat de aanvraag is ingediend:

- 1 de familie A.J. Piksen, Olde Blenkestraat 21a,
€ 13.000,--, plus de wettelijke rente per 5 maart 2004, ca. € 4.500,--;
- 2 de familie L. Tromp, Olde Blenkestraat 21b,
€ 17.000,--, plus de wettelijke rente per 5 maart 2004, ca. € 6.000,--;
- 3 de familie G. Tigchelhoff, Olde Blenkestraat 23,
€ 17.000,--, plus de wettelijke rente per 5 maart 2004, ca. € 6.000,--.

Omdat de aanvragers zich niet kunnen vinden in de hoogte van de schadevergoedingen is door hen aangedrongen op nader overleg om hun zienswijze nogmaals onder de aandacht te brengen en hierop een toelichting te geven. Van de zijde van de gemeente is in dit overleg toegestemd. Hierbij heeft zij van haar kant een toelichting gegeven op punten, aangedragen door aanvragers en punten, die (mede) van belang zijn om te komen tot een juiste taxatie inzake planschade. Hierbij zijn ondermeer een aantal referentie-woningen aangegeven.

In het overleg kwam met name naar voren het verschil in de hoogte van de planschadevergoeding tussen de woningen van aanvragers en die van de woning aan de Akkerwinde 20, die resulteert uit een eerdere behandeling van een aanvraag om planschadevergoeding. Een aantal factoren speelt mee, waaronder de vergelijking in de ligging en (fictieve) afstanden tot bouwwerken in de oude en nieuwe planologische situatie. Als uitvloeisel hiervan volgt eventuele inbreuk op uitzicht en privacy. Ook begrippen als landelijk en stedelijk karakter geven aanleiding tot een verschil van mening. Tot slot dient er rekening te worden gehouden met een correctie in de getaxeerde bedragen op basis van het verschil in peildata. Opgemerkt moet worden, dat aanvragers de woning als referentie-woning aanmerken. De woning is niet door de SAOZ als zodanig aangemerkt.

In een vervolgesprek is tenslotte gemeend om aan de behandelende vertegenwoordiger van de SAOZ een toelichting en uiteenzetting op het rapport en op de door aanvragers aangedragen problematiek te geven. Aanvragers hebben van hun kant gemeend om een makelaar/taxateur in te schakelen om de problematiek onder de loupe te nemen en taxaties aangaande de woningen uit te voeren. Ook deze taxateur is bij het vervolgesprek aanwezig geweest. De al besproken en genoemde aspecten zijn in dit gesprek opnieuw aan de orde gekomen en toegelicht. Er is kennis genomen van de verschillen in de hoogte van de taxaties, zoals hieronder aangegeven:

	Woningwaarde		SAOZ		planschadevergoeding	
	Taxatie aanvr.		SAOZ		tax. Aanvr.	SAOZ
Woningen aanvragers:	voor')	na')	voor')	na')		
Olde Blenkestraat 21a	405.000	375.000	294.000	281.000	30.000	13.000
Olde Blenkestraat 21b	285.000	260.000	272.000	255.000	25.000	17.000
Olde Blenkestraat 23	gerefereerd aan 21b		270.000	253.000	25.000	17.000

') planmutatie

De wederzijdse uiteenzettingen en toelichtingen hebben niet geleid tot bijstelling van de ingenomen standpunten.

Naar aanleiding van het gesprek heeft op ons verzoek de SAOZ de zaak nogmaals in ogenschouw genomen. Dit heeft geleid tot een reactie en commentaar op de brief van de taxateur van de aanvragers van 6 november 2010 en zijn taxatierapport inzake de woning Olde Blenkestraat 21a van de familie Piksen en de brief van de familie Piksen van 9 november 2010. (zie memo d.d. 25 november 2011 (bedoeld zal zijn 2010). De reactie en het commentaar geven geen aanleiding om tot een herziening van het schadebedrag te adviseren.

Er wordt op gewezen, dat uit het rapport van de taxateur van aanvragers niet blijkt, dat in de taxatie rekening is gehouden met de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime. De taxateur van aanvragers heeft in dit verband rekening gehouden met een "beperkt uitzichtverlies". De taxateur van de SAOZ wijst er op, dat in de oude planologische situatie er ook agrarische bouwingsmogelijkheden waren. Met betrekking tot de maatvoering zijn geen bepalingen opgenomen in de voorschriften. Strikt formeel dient in dat geval op grond van aanvullende werking van de bouwverordening rekening te worden gehouden met bouwving tot 1,5 m hoogte. De SAOZ is uitgegaan van een redelijke invulling van de agrarische bouwingsmogelijkheden, maar wel met een behoorlijke beperking van het uitzicht aan de achterzijde.

Van de zijde van de aanvragers is de mening opgevat, dat de SAOZ niet meer kan worden gezien als onafhankelijke taxateur. Zij zijn deze mening toegedaan op grond van het uitgebrachte advies inzake hun aanvraag en de uitspraak van de Raad van State, dat in strijd met dit advies er geen sprake is van voorzienbaarheid. Althans het niet duidelijk was, waar de woningbouw was voorzien en de aanvragers niet langer rekening hoefden te houden met de bouw van een woning op het bewuste perceel. Zie uiteenzetting hiervoor. Ook de planschadeanalyse is in eerste instantie uitgevoerd door de SAOZ.

Het gaat hier om een vervolgoedrecht in het kader van de behandeling van een planschadeaanvraag. Binnen het raam van de behandeling van de aanvraag is in eerste instantie geen uitvoering gegeven aan de vaststelling van de hoogte van de schade op grond van vermoevende voorzienbaarheid.

Ten aanzien van de onafhankelijkheid van de SAOZ wordt opgemerkt, dat binnen de SAOZ een strikte scheiding wordt gehanteerd ten aanzien van het opstellen en beoordelen van planschadeanalyse en planschadeadviezen anderszits met betrekking tot eenzelfde plangebied c.q. locatie. Deze scheiding ligt onder andere in de omstandigheid, dat binnen de SAOZ, zowel in formeel als materieel opzicht een gedeelde organisatiestructuur is opgezet. In deze situatie heeft het ertoe geleid, dat er volgens de Rechtbank Rotterdam geen aanwijzingen zijn, dat de gevolgde werkwijze leidt tot twijfel aan de onafhankelijkheid van de advisering door de SAOZ.

Al met al kan de slotconclusie luiden, dat deskundigen elkaar niet hebben kunnen overtuigen. Laatstelijk is de door de SAOZ bij de zaak betrokken taxateur nog gevraagd om op de taxatie van de woning aan de Olde Blenkestraat 21a te reageren. Onderdelen van punten van overweging zijn in deze rapportage opgenomen, terwijl zijn totale reactie als bijlage aan deze rapportage is toegevoegd. Aanleiding tot bijstelling van de uitgebrachte taxaties is niet aanwezig.

Volgens de huidige jurisprudentie (bijvoorbeeld Afdeling bestuursrechtspreek van de Raad van State 31 mei 2006, nr. 200507219/1) is de SAOZ te beschouwen als een onafhankelijke deskundige op het gebied van planschade. De gemeente mag, ook als er een deskundig tegenadvies is uitgebracht, in beginsel op een door de SAOZ uitgebracht advies afgaan. Dit is slechts anders, indien moet worden geoordeeld, dat het advies van de SAOZ onzorgvuldig tot stand is gekomen of dat daaraan anderszins ernstige gebreken kleven. Dit laatste is naar onze mening niet het geval.

Geadviseerd wordt om – overeenkomstig het advies van de SAOZ – te besluiten tot uitkering van de schadebedragen over te gaan en die te verminderen met de wettelijke rente.

Voorgestelde oplossingen:

Voorgesteld wordt om in overeenstemming met het advies van de SAOZ de aanvragen van de eigenaren te honoreren.

Communicatie:

Aanvragers zijn geïnformeerd over ons voorstel aan de raad en zullen van het raadsbesluit in kennis worden gesteld.

Effecten meten:

n.v.t.

Planning:

n.v.t.

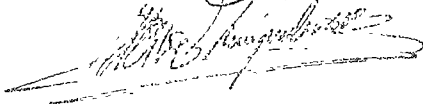
Concept Besluit:

In overeenstemming met het advies van de SAOZ de aanvraag van de families honoreren.

Nijverdal, 5 april 2011.

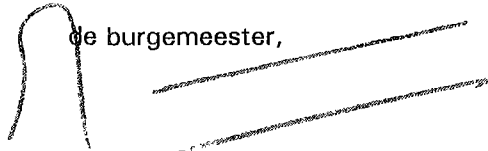
Burgemeester en Wethouders van Hellendoorn,

De secretaris,



H.G.M. Zwijnenberg,

de burgemeester,



J.G. Kristen

Advies commissie(s):

De commissie grondgebied stemt op 27 april 2011 ermee in, dat het voorstel aan de raad wordt voorgelegd, met dien verstande dat dit pas kan plaatsvinden als in- en na overleg en met instemming van aanvragers een derde onafhankelijk deskundige advies heeft uitgebracht.

In de overweging is betrokken de wens van de commissie om een snelle oplossing te bewerkstelligen. Het inschakelen van een derde deskundige diende derhalve niet te leiden tot een vertraging in de procedure. Wethouder Ten Have heeft vastgehouden aan een bindend advies in de vorm van een "gentlemen's agreement", zoals in de commissievergadering aan de orde is geweest.

Uitkomst overleg en nader advies:

Het betreffende overleg heeft op 31 mei 2011 plaatsgevonden. Om uiteenlopende redenen hebben de aanvragers te kennen gegeven, dat zij niet kunnen instemmen met het voorstel. Zo gaven de dames Tigchelhoff en Tromp aan, dat zij het risico van een lagere raming niet willen nemen. De heer Piksen meent, dat –in plaats van een planschadedeskundige- een lokale makelaar of rentmeester de beoordeling kan doen. Hij geeft ook aan niet te kunnen instemmen met een bindend advies.

Na de behandeling in de commissie is gebleken dat, omdat het in casu om planschadeverzoeken gaat die onder de Procedureverordening planschadevergoeding 1995 vallen, het eventueel inschakelen van een derde onafhankelijke deskundige met inachtneming van deze verordening moet plaatsvinden. Dit betekent dat een dergelijke procedure minimaal 15-19 weken in beslag gaat nemen. Dit past niet in de wens van de commissie om tot een snelle oplossing te komen.

Verder is uit nader onderzoek gebleken dat door belanghebbenden tijdens de behandeling door de commissie geen nieuwe feiten en/of omstandigheden zijn ingebracht. Deze zijn tijdens de procedure ook al uitgebreid afzonderlijk gewogen en weerlegd.

Voorzover noodzakelijk willen wij nog kort ingaan op de uitgangspunten, die worden gehanteerd ten aanzien van een "planschadetaxatie" en een "WOZ-taxatie".

Een taxatie in het kader van een aanvraag om planschadevergoeding dient minimaal te voldoen aan het vereiste van een planologische vergelijking van vóór en na de planmaatregel. De taxatie dient uit te gaan van een juiste peildatum (de datum, waarop de nieuwe c.q. gewraakte planmaatregel in werking treedt). Bij de waardebepaling wordt uitgegaan van de maximale invulling van oude en nieuwe gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden, waarop de planmaatregel betrekking heeft.

Bij het bepalen van de WOZ-waarde wordt niet, zoals in de planvergelijking, gekeken naar de (fictieve) maximale invulling van het oude en nieuwe regime, maar is vooral de feitelijke situatie bepalend. Daarnaast komen de peildata veelal niet overeen met die in de "planschadetaxatie".

Uit nader onderzoek blijkt overigens dat –hoewel in dit kader dus niet echt relevant- de WOZ-waarde van de woning van de familie Piksen op 1 januari 2003 (zijnde de voor de planvergelijking relevante datum) € 291.800,- was. Dit is zelfs nog lager dan de door de SAOZ gehanteerde waarde van € 294.000,-.

Gelet op het feit dat

- *de tijdens de commissie ingebrachte inspraakreactie geen nieuwe feiten en omstandigheden opleveren;*
- *deze feiten in het kader van de procedure al uitgebreid afzonderlijk zijn gewogen en weerlegd;*
- *met partijen geen overeenstemming is bereikt over het inschakelen van een onafhankelijke deskundige voor een bindend advies;*
- *het inschakelen van een derde onafhankelijke deskundige de procedure opnieuw ernstig zal vertragen, hetgeen extra kosten betekenen (zowel voor de deskundige als de wettelijke rente);*
- *uit vaste jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat de SAOZ als onafhankelijke planschadedeskundige kan worden aangemerkt,*

wordt voorgesteld de verzoeken om planschadevergoeding toe te kennen conform de adviezen van de SAOZ.

De commissie grondgebied stemt ermee in dat het voorstel wordt voorgelegd aan de raad. De fracties van ChristenUnie en GemeenteBelangen stemmen hier niet mee in.

Nr. 10INT01143

Nijverdal, 20 september 2011

Aldus besloten,

De raad van Hellendoorn,

De griffier,

de voorzitter,

