

Aan : De gemeenteraad van Berkelland
Postbus 200
7270 HA Borculo

Van [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Rekken, 30 4 2018

Betreft : **BEZWAARSCHRIFT**

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij maak ik bezwaar tegen het besluit van de gemeenteraad van 13 3 2018, waarin de aanvraag tot nadeelcompensatie van 24 10 2017 wordt afgewezen.



Inhoud :

1. Kopie wet nadeelcompensatie.
 - Kopie aanvraag (24 10 2017)
 - Kopie inspraakreactie (7 3 2018)
 - Kopie besluit (13 3 2018)

Gronden:

2. T.a.v. Procesverloop
3. T.a.v. Argumentatie – Last
– Risico
 - Gedogen versus handhaven
 - Zicht op legalisatie
 - WOZ
 - Causaal verband
 - Wet nadeelcompensatie
4. T.a.v. Toelichting raadsvoorstel
5. T.a.v. Overwegingen bij de zienswijze van aanvrager van 13 12 2017
6. T.a.v. Chronologisch overzicht
7. T.a.v. Aanvraag Wet dwangsom en beroep bij niet tijdig beslissen
8. Bijlagen.

GEMEENTE BERKELLAND	
Ing.	- 1 MEI 2018
grp	
type	
zknr.	

Titel 4.5. Nadeelcompensatie [Treedt in werking op een nader te bepalen tijdstip]

Artikel 4:126 [Treedt in werking op een nader te bepalen tijdstip]

1. Indien een bestuursorgaan in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid of taak schade veroorzaakt die uitgaat ¹⁾ boven het normale maatschappelijke risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft, kent het bestuursorgaan de benadeelde desgevraagd een vergoeding toe.
2. Schade blijft in elk geval voor rekening van de aanvrager voor zover:
 - a. hij het risico van het ontstaan van de schade heeft aanvaard;
 - b. hij de schade had kunnen beperken door binnen redelijke grenzen maatregelen te nemen, die tot voorkoming of vermindering van de schade hadden kunnen leiden;
 - c. de schade anderszins het gevolg is van een omstandigheid die aan de aanvrager kan worden toegerekend of
 - d. de vergoeding van de schade anderszins is verzekerd.
3. Indien een schadeveroorzakende gebeurtenis als bedoeld in het eerste lid tevens voordeel voor de benadeelde heeft opgeleverd, wordt dit bij de vaststelling van de te vergoeden schade in aanmerking genomen.
4. Het bestuursorgaan kan een vergoeding toekennen in andere vorm dan betaling van een geldsom.

Artikel 4:127 [Treedt in werking op een nader te bepalen tijdstip]

De aanvraag bevat mede:

- a. een aanduiding van de schadeveroorzakende gebeurtenis;
- b. een opgave van de aard van de geleden of te lijden schade en, voor zover redelijkerwijs mogelijk, het bedrag van de schade en een specificatie daarvan.

Artikel 4:128 [Treedt in werking op een nader te bepalen tijdstip]

1. Bij wettelijk voorschrift kan worden bepaald dat van de aanvrager een recht van ten hoogste € 500 kan worden geheven voor het in behandeling nemen van de aanvraag.
2. Het in het eerste lid bedoelde wettelijk voorschrift kan voor bestuursorganen van de centrale overheid bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden vastgesteld.

Artikel 4:129 [Treedt in werking op een nader te bepalen tijdstip]

Indien het bestuursorgaan een vergoeding als bedoeld in artikel 4:126 toekent, vergoedt het tevens:

- a. redelijke kosten ter voorkoming of beperking van schade;
- b. redelijke kosten ter zake van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand of andere deskundige bijstand bij de vaststelling van de schade;
- c. indien voor de indiening van de aanvraag een recht is geheven, het betaalde recht;
- d. de wettelijke rente vanaf de ontvangst van de aanvraag, of indien de schade op een later tijdstip ontstaat, vanaf dat tijdstip.

Aan : Gemeente Berckelland
Postbus 200
7270 HA Borculo



Van : 



Rekken, 24-10-2017

Betreft : Aanvraag tot **nadeelcompensatie** titel 4.5 awb.

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doe ik een aanvraag tot nadeelcompensatie n.a.v. uw besluit van 26-06-2013, onherroepelijk op 22-04-2014, betreffende uw besluit tot afwijzing van de aanvraag van 31-08-2007 ontvangen 04-09-2007, namelijk het veranderen van de stilzwijgende woonstatus naar een woonbestemming door een bestemmingswijziging van zomerhuis- naar woonbestemming aangezien de Raad van State heeft bepaald dat er toepassing gegeven mag worden aan nog niet vastgesteld beleid.

De gemeente heeft in de, door de Raad van State bepaalde, rechtmatige uitoefening van haar bevoegdheid of taak schade veroorzaakt die uitgaat boven het normale maatschappelijk risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft.

De geleden financieel economische schade bedraagt **een waardevermindering van € 100.000,-**.

Bewijs : Het nadien ontstane verschil van de door de gemeente bepaalde WOZ waarde van

taxatie woonhuis peildatum 01-01-2010 :	€ 297.000,-
beschikking 2012 – 2013 :	€ 292.000,-
taxatie woonhuis peildatum 01-01-2013 :	€ 266.000,-
taxatie recreatiewoning peildatum 19-02-2014 :	€ 167.000,-
beschikking 2014 – 2015 :	€ 167.000,-

en het taxatieverslag van Euverman & Nuyts van 2013.

(Deze zijn beide bij u bekend).

Het besluit PGB tot vrijstelling van het permanent bewonen van 2009 doet hier niets aan af aangezien de gemeente schriftelijk heeft laten weten dat het hier twee verschillende trajecten betreft.

Bovendien is de aanvraag van 20-06-2008 kenmerk in 08/3433 PGB ingediend onder voorbehoud van het besluit op de aanvraag van 04-09-2007 woonbestemming.

De waardevermindering heeft plaatsgevonden na het besluit van 26-06-2013 en niet na het besluit van 2009.

Dit bedrag gaat boven het normaal maatschappelijk risico uit en er zijn geen andere vergelijkbare benadeelden.

22 jaar geleden zijn wij in Rekken komen wonen.

Daar hebben wij ons bij de gemeente als inwonend gemeld en ingeschreven en hier is ons medegedeeld dat het zomerhuis bewoond mag worden waardoor er geen risico tot het ontstaan van schade is genomen.

Bewijs : -Zie de inschrijving in de gemeentelijke basis administratie (gba).

-De gemeente heeft nagelaten te reageren of te handelen.

-Zie de woonhuisstatus bij de herhaaldelijk gemeentelijke taxatie WOZ, gehandhaafd na de herindexering van 2009, waardoor er van een abusievelijk handelen geen rede kan zijn.

-Zie de waardebepalingen van de WOZ, en de betalingen van de gemeentelijk opgelegde belastingen.

Ik heb initiatief genomen door op het moment dat het mogelijk was, op aangeven van de gemeente op deze wijze, een aanvraag tot woonbestemming in te dienen.

Als het altijd als woonhuis is aangemerkt lag het in ook in de lijn dit zo te veranderen in de besluitvorming.

De gemeente heeft bewust, willens en wetens, het risico van de haar bekende mogelijke schade aanvaard aangezien zij gedurende de beslisprocedure van zes jaar **anders had kunnen en mogen besluiten én bekend was met de feiten en omstandigheden** :

- de gemeente was niet gebonden aan een beleid.
- er werd aan alle door de gemeente gestelde voorwaarden voldaan.
- de gemeente heeft ons al die jaren als inwonend ingeschreven in de gba.
- de gemeente heeft het al die jaren als woonhuis/woonstatus vermerkt, aangemerkt en aangeslagen.

De gemeente had de schade kunnen beperken door anders te besluiten wat tot voorkoming en vermindering van de schade had kunnen leiden.

Deze schade was niet onontkoombaar of onvermijdbaar.

Dit besluit heeft de gemeente geen enkel voordeel opgeleverd, alleen maar nadelen :

- minder inkomsten,
- het draagt bij aan een bevolkingskrimp,
- het berokkenen van schade,
- risico tot nadeelcompensatie.

De gemeente heeft in, de door de Raad van State bepaalde, rechtmatige uitoefening van haar publiekrechtelijke bevoegdheid of taak schade veroorzaakt die uitgaat boven het normale maatschappelijk risico en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft.

Hierbij behoud ik mij het recht voor tot aanvulling en toevoeging van verdere argumenten, gronden en bewijzen.

Uw besluit zie ik graag binnen de wettelijk vastgestelde termijn tegemoet.

Het schadebedrag kan worden overgemaakt op rekeningnummer

 t.n.v. 

Hoogverachtend,



Geachte raadsleden en aanwezigen,

Dit betreft het besluitvoorstel n.a.v. mijn aanvraag tot nadeelcompensatie.

Het conceptbesluit van het college refereert alleen naar de inhoud van het rechtmatig genomen besluit van 26 juni 2013, namelijk of toepassing gegeven mag worden aan nog niet vastgesteld beleid, iets wat door de Raad van State allang is beoordeeld.

In geding is niet de toepassing van de beleidsregel „Beleid inzake permanente bewoning recreatieverblijven“ of andere aanvragen of andere gebeurtenissen, maar de nadelige gevolgen van het rechtmatige besluit van 26 juni 2013, niets meer en niets minder.

Ik vraag u hierbij kennis te nemen van de wet nadeelcompensatie.
(Titel 4.5 Art. 4:126 awb).

De aanvraag tot nadeelcompensatie betreft niet de inhoud van het rechtmatig genomen besluit maar de nadelige gevolgen hiervan.

Daarom heb ik twee vragen aan u:

Vraag 1:

Ik vraag u te beoordelen of aannemelijk is gemaakt dat de ontstane schade in de zin van een waardevermindering van € 100.000,- , het gevolg is van het rechtmatige besluit van 26 juni 2013, ja of nee.

Vraag 2 :

Ik vraag u te beoordelen óf en welk risico door de aanvrager is genomen of aanvaard, door het doen van een aanvraag tot bestemmingswijziging op dat moment, september 2007, toen het mocht en kon, aangezien:

- Bij inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie in 1998 door de gemeente is

medegedeeld dat het zomerhuis bewoond mag worden.

- Aangezien de minister de gemeente vanaf 2004 de mogelijkheid heeft geboden een

bestemmingswijziging naar wonen toe te staan.

- Aangezien deze bestemmingswijziging paste binnen het heersende beleid omdat

de gemeente niet gebonden was aan enig beleid.

- Aangezien er werd voldaan aan alle door de gemeente in 2005 onderzochte en

gestelde eisen.

- En aangezien het altijd, sinds 1997 door de gemeente als woonhuis is aangemerkt en belast.

Ik vraag u het college te vragen welk risico de gemeente heeft genomen of aanvaard door het toepassen van niet rechtsgeldig beleid, door het onrechtmatig overschrijden van de beslistermijnen, door bewust de burger en de raad onjuist en onvolledig te informeren.

Verkiezingen : Hoe kun je als burger dan nog de gemeente, spreek, de overheid vertrouwen ?

Het is absoluut niet mijn insteek geweest de algemeenheid met zo'n grote kostenpost te belasten, iets wat absoluut niet nodig was geweest als u naar de feiten en de wet had gehandeld bij de eerdere aanvraag van 2007 en niet naar gunfactor en willekeur en netjes binnen de 8 weken beslistermijn i.p.v. pas na 6 jaar had besloten.

Maar het is ook niet juist een individu zo financieel te beschadigen, onder andere door het creëren van een pensioengat.
Vandaar deze aanvraag tot nadeelcompensatie.

Ik vraag u hierbij dit maal integer en naar de feiten en naar de wet te oordelen.

Ook vraag ik u niet nogmaals als een blind paard achter het besluit van het college aan te rennen aangezien zij u niet van de juiste en van onvolledige informatie voorziet.

Zie hiervoor mijn ingediende zienswijze van 13 december 2017.

Het zou van beschaving getuigen als u deze aanvraag netjes zou afhandelen.

Ik wens u veel wijsheid toe bij het nemen van uw besluit.

[Redacted signature]

C: J.P.M. Franck

T: 0545-250 250

E: info@gemeenteberkelland.nl

Bezoekadres: Marktstraat 1, Borculo

Aangetekend



Zaaknummer : 205029
Onderwerp : besluit aanvraag nadeelcompensatie titel 4.5 Awb
Bijlage(n) : 1
Verzonden : 23 10 2018

Geachte mevrouw ,

Wij hebben op 25 oktober 2017 een aanvraag nadeelcompensatie titel 4.5 Awb van u ontvangen. Uw verzoek heeft betrekking op het raadsbesluit van 26 juni 2013. De gemeenteraad besloot op 26 juni 2013 uw verzoek af te wijzen om de bestemming 'recreatiewoning' van het pand  te wijzigen in 'wonen'.

De gemeenteraad heeft op 13 maart 2018 besloten om uw aanvraag nadeelcompensatie af te wijzen. Als bijlage bij deze brief vindt u het raadsbesluit. U kunt hiertegen bezwaar maken. Onderaan deze brief staat hoe u dat kunt doen.

Heeft u nog vragen?

Dan kunt u contact opnemen met de heer M. Wildenbeest of de heer J.P.M. Franck. Zij zijn bereikbaar via het telefoonnummer 0545-250 250.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Berkelland,

de secretaris,


M.N.J. Broers

de burgemeester,


drs. J.H.A. van Oostrum

Kopie aan

- Archief

- Team dienstverlening omgeving / H. Franck

- Team juridisch/M. Wildenbeest

U kunt bezwaar maken als u het niet eens bent met dit besluit

U heeft hiervoor zes weken de tijd. Deze zes weken gaan in, één dag na het versturen van dit besluit. Uw bezwaar stuurt u naar de gemeenteraad van Berkelland, Postbus 200, 7270 HA in Borculo.

In uw bezwaar moet altijd het volgende staan:

- uw naam en adres;
- de datum waarop u uw bezwaarschrift verstuurt;
- het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- de reden waarom u bezwaar maakt.

Let erop dat u een *handtekening* onder uw bezwaarschrift zet.

Voor ons is het makkelijk als u een kopie van het besluit (=deze brief) meestuurt. Het besluit blijft geldig tot er op uw bezwaar is beslist.

Kunt u de beslissing op uw bezwaar niet afwachten?

Dan kunt dan bij de rechtbank vragen om een voorlopige voorziening. Dit kan alleen als u al bezwaar heeft gemaakt. U laat de rechter weten dat het uitvoeren van dit besluit ernstige gevolgen voor u heeft. De rechter beslist of met de uitvoering van het besluit moet worden gewacht.

U stuurt uw verzoek om voorlopige voorziening naar de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM in Arnhem. Let erop dat u een kopie van het bezwaarschrift meestuurt.

Voor het vragen van een voorlopige voorziening moet u griffierecht betalen

U krijgt hierover een brief van de rechtbank.

U kunt ook **digitaal uw voorlopige voorziening** indienen bij de rechtbank via

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>

Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.

Zaaknummer : 205029

Raadsvergadering : 13 maart 2018

Onderwerp : Aanvraag van eigenaar, [REDACTED] in Rekken om
nadeelcompensatie titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (hierna:
Awb).

Collegevergadering : 6 februari 2018
Portefeuillehouder : M.H.H. van Haaren-Koopman

Steller : J.P.M. Franck tel: : 0545-250 306

Te nemen besluit:

1. De aanvraag nadeelcompensatie afwijzen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Van de eigenaar, Rode Slatweg 1 in Rekken is ontvangen een aanvraag nadeelcompensatie, titel 4.5 Awb. De geclaimde schade bedraagt € 100.000,-. De gemeenteraad moet een besluit nemen over deze aanvraag.

Argumentatie:

1.1

De weigeringsgronden zijn de volgende:

- Het raadsbesluit van 26 juni 2013 bevat geen speciale en bijzondere last voor aanvrager en levert ook geen beperkingen op ten aanzien van het perceel Rode Slatweg 1 in Rekken.
- Aanvrager heeft met de verwerving van het perceel in 1997 het risico genomen en aanvaard dat de mogelijkheid bestaat dat het bestemmingsplan niet gewijzigd wordt.

Deze gronden worden onderbouwd door middel van het chronologische overzicht van onder andere de status van de oude en geldende bestemmingsplannen, de leveringsakte, de inschrijving kadaster, de vergunning voor het vernieuwen en uitbreiden van een recreatiewoning, de vaststelling van het gemeentelijke recreatiebeleid en de uitkomst van het verzoek om herziening van het bestemmingsplan.

Het chronologisch overzicht bestaat uit 16 punten. Dit overzicht hebben wij in de toelichting van het raadsvoorstel opgenomen.

Kanttekeningen en risico's

Aanvrager kan tegen het besluit in bezwaar, beroep en hoger beroep.

Financiën

Omdat de aanvraag nadeelcompensatie wordt afgewezen, heeft het besluit geen financiële consequenties.

Proces

Ter voorbereiding van dit raadsvoorstel hebben wij aanvrager bij brief van 4 december 2017 op de hoogte gesteld van ons voornemen om u voor te stellen de aanvraag nadeelcompensatie af te wijzen.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad
0 hamerstuk
0 besprekstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 23 stemmen voor, 2 stemmen tegen
0 aangenomen
0 verworpen
0

Aanvrager is op grond van artikel 4:7 Awb in de gelegenheid gesteld om binnen twee weken na verzending van de brief een zienswijze in te dienen.

Bij brief van 13 december 2017 (ontvangen 15 december 2017) diende aanvrager een zienswijze in. Deze zienswijze zit bij de bijlagen en gaf aanleiding het chronologisch overzicht uit te breiden (zie punt 8) met de vermelding van de door aanvrager ingediende datum van aanvraag om wijziging van het bestemmingsplan.

Bij de toelichting van het van het raadsvoorstel gaan wij nader in op de ingediende zienswijze.

Communicatie

Na uw besluit informeren wij aanvrager schriftelijk en wordt gewezen op de mogelijkheid om bezwaren in te dienen.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Handwritten signature

Handwritten text

Handwritten text

Raadsvergadering : 13 maart 2018

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 februari 2018;

b e s l u i t :

de aanvraag nadeelcompensatie, titel 4.5. Algemene wet bestuursrecht, van de eigenaar van het perceel Rode Slatweg 1 in Rekken af te wijzen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
13 maart 2018

de griffier,

de voorzitter,



Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Aanvraag nadeelcompensatie titel 4.5 Algemene wet Bestuursrecht van de eigenaar van het perceel, Rode Slatweg 1 in Rekken.

Door dit besluit wordt de aangevraagde nadeelcompensatie afgewezen.

Omdat er geen sprake is van een planologische wijziging is het verzoek niet behandeld als een verzoek om tegemoetkoming planschade.

Titel 4.5 van de Awb is nog niet in werking getreden. De aanvraag wordt opgevat als een verzoek om nadeelcompensatie op grond van het buitenwettelijke en in de jurisprudentie ontwikkelde beginsel van "égalité devant les charges publiques" (gelijkheid voor de openbare lasten). Dit beginsel staat aan de basis van titel 4.5 Awb.

Het rechtsbeginsel is als volgt:

Als in de rechtmatige uitoefening van zijn publiekrechtelijke bevoegdheid een bestuursorgaan schade veroorzaakt, die uitgaat boven het normale maatschappelijke risico, en die een benadeelde in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treft, kent een bestuursorgaan desgevraagd een vergoeding toe (abnormale en speciale last).

De aanvraag is gedaan naar aanleiding van de weigering van 26 juni 2013 van de gemeenteraad om het bestemmingsplan Buitengebied, locatie Rode Slatweg 1 in Rekken te veranderen van de bestemming 'Recreatiewoning' in de bestemming 'Wonen'. Gelet hierop bent u bevoegd een besluit te nemen. Deze beslissingsbevoegdheid is niet gemandateerd aan het college.

Op basis van jurisprudentie wordt in ieder geval geen vergoeding toegekend indien de aanvrager het risico voor het ontstaan van de schade heeft aanvaard.

De basis voor de weigering van de herziening van het bestemmingsplan betreft de beleidsregel "Beleid inzake permanente bewoning recreatieverblijven", vastgesteld door de raad op 11 december 2007. Door de toepassing van deze beleidsregel is naar onze mening aanvrager geen abnormale en speciale last opgelegd. Toepassing van dergelijk beleid behoort tot het normaal maatschappelijk risico en treft u niet onevenredig zwaar in vergelijking met andere burgers die een recreatiewoning in Berkelland bezitten.

Gelet hierop, en onderstaande argumentatie, zijn wij van mening dat aanvrager het risico heeft genomen en aanvaard dat de mogelijkheid bestaat dat het bestemmingsplan niet gewijzigd wordt. Wij zijn van mening dat van het toekennen van enige nadeelcompensatie geen sprake kan zijn.

Overwegingen bij de zienswijze van aanvrager van 13 december 2017.

Samenvatting van de zienswijzen:

- a. Indiener merkt op dat het chronologisch overzicht niet volledig is. Het verzoek van 31 augustus 2007 om wijziging van het bestemmingsplan ontbreekt.
Gemeentelijke reactie: De opmerking is terecht. Het overzicht is uitgebreid en is te vinden onder punt 8.
- b. Indiener merkt op dat het chronologisch overzicht irrelevante, niet zaak gebonden, informatie bevat. Punt 7 (in onderstaand chronologisch overzicht punt 12) moet verwijderd worden.
Gemeentelijke reactie: Wij zijn het hiermee niet eens. Dit punt is relevant voor de complete en goede beeldvorming.
- c. Indiener is van mening dat de beleidsregels, zoals door de raad vastgesteld op 11 december 2007, haar onevenredig zwaar treffen. Er zijn geen andere vergelijkbare aanvragen voor bewoning van solitaire recreatiewoningen ingediend

van vóór de besluitvorming én waarbij ná de besluitvorming een waardevermindering heeft plaatsgevonden. Indiener is van mening dat haar geen risico kan worden aangerekend.

Gemeentelijke reactie: Het chronologisch overzicht wijst naar onze mening uit dat indiener wist/had kunnen weten dat de gemeente niet zou meewerken aan de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan. De bestemming was ten tijde van de aankoop door indiener in 1997 een 'recreatiewoning' en is dat nog steeds. Deze reactie gaf aanleiding het chronologisch overzicht uit te breiden met de punten 6, 7, 9 en 11. Punt 14 is aangevuld met enkele overwegingen zoals genoemd door de Raad van State in haar besluit van 22 april 2015.

Chronologisch overzicht.

1. Bestemmingsplan Buitengebied (Eibergen). Vastgesteld door de gemeenteraad op 17 mei 1977 en onherroepelijk bij Koninklijk Besluit van 15 oktober 1982. Volgens dit bestemmingsplan heeft de locatie van de huidige recreatiewoning, Rode Slatweg 1 in Rekken, de bestemming 'Bos'. In dit bestemmingsplan was ter plaatse geen sprake van een zomerhuis.
2. Bestemmingsplan Buitengebied (Eibergen). Vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 1995. Onherroepelijk na uitspraak van de Raad van State op 10 februari 1998. Volgens dit bestemmingsplan heeft de locatie van de huidige recreatiewoning, Rode Slatweg 1 in Rekken, de bestemming 'Zomerhuis'. De gronden met de bestemming 'zomerhuis' zijn bestemd voor verblijfsrecreatie in de vorm van niet-permanente bewoning.
3. Leveringsakte van 12 februari 1997. In deze akte wordt aan aanvrager geleverd een perceel bos met zomerhuisje voor recreatie. Plaatselijk bekend Rode Slatweg 7 te Rekken, kadastraal bekend gemeente Eibergen sectie L, nummer 357.
 Archiefonderzoek heeft uitgewezen dat in 1997 het huisnummer Rode Slatweg 7 is gewijzigd in Rode Slatweg 1. Het kadastrale nummer is ongewijzigd.
 In artikel 1 van de leveringsakte staat onder andere het volgende:
'De koper wil het verkochte gaan gebruiken als bos met recreatiewoning. De verkoper staat er voor in, dat het verkochte de voor het gebruik benodigde feitelijke eigenschappen bezit en dat dit gebruik in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. Het risico voor eventueel benodigde vergunningen voor dat gebruik of voor ander gebruik ligt bij de koper'.
4. Op 14 juli 1997 is bouwvergunning aangevraagd door indiener, toentertijd nog wonend aan de Oostendorperweg 83 in Haaksbergen, voor het geheel vernieuwen en uitbreiden van een recreatiewoning op de locatie Rode Slatweg (ongenummerd), kadastraal bekend gemeente Eibergen, sectie L, nr. 357. Op 12 september 1997 is de aangevraagde vergunning verleend, met vermelding van de locatie Rode Slatweg 1 in Rekken.
5. Volgens de registratie in het Bevolkingsregister, staat aanvrager sinds 29 juli 1998 ingeschreven op de locatie Rode Slatweg 1 in Rekken.
6. Op 20 maart 2007 stemt het college in met de beleidslijn om geen structurele bewoning van recreatiewoningen toe te staan. Voorgesteld wordt om de gemeenteraad te informeren over de beleidsregels en de aanpak.
7. Naar aanleiding van het raadsvoorstel voor de gemeenteraad op 24 april 2007 wordt een motie ingediend welke inhoudt dat het college over dient te gaan tot het nemen van de noodzakelijke maatregelen om het permanent bewonen van recreatiewoningen tegen te gaan en dat slechts in uitzonderingsgevallen een persoonsgebonden vrijstelling wordt afgegeven.
8. Op 31 augustus 2007, ontvangen op 4 september 2007, is door aanvrager ingediend een aanvraag tot wijziging bestemmingsplan van zomerhuis in woonbestemming.
9. Op 30 oktober 2007 wordt naar aanleiding van de motie van de gemeenteraad door het college besloten om in te stemmen met het uitvoeren van de motie.

10. Op 11 december 2007 heeft de gemeenteraad van de gemeente Berkelland het beleid over permanente bewoning van recreatiewoningen vastgesteld. Dit besluit brengt onder andere met zich mee dat geen medewerking wordt verleend aan de permanente bewoning van solitaire recreatiewoningen. Deze beleidsregel is bekend gemaakt op 18 februari 2008.
11. Bij brief van 21 februari 2008 wordt door het college het beleid aan aanvrager meegedeeld dat het niet mogelijk is voor recreatiewoningen de bestemming te wijzigen in permanente bewoning.
12. Op 25 juni 2008 is door aanvrager ingediend de aanvraag om vrijstelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Eibergen" voor het gebruik van de recreatiewoning Rode Slatweg 1 in Rekken als hoofdverblijf. Op 26 mei 2009 is vrijstelling verleend van het bepaalde in artikel 13, lid 1, van het bestemmingsplan "Buitengebied Eibergen" op grond van artikel 19.19, lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in combinatie met artikel 20 van het Besluit op de ruimtelijke ordening, voor het permanent bewonen van de recreatiewoning gelegen aan de Rode Slatweg. Aan het vrijstellingsbesluit zijn tien voorwaarden verbonden. De kern van de voorwaarden ligt in het gegeven dat de vrijstelling persoonsgebonden-, object gerelateerd- en niet overdraagbaar is.
13. Op 26 juni 2013 besloot de gemeenteraad het verzoek van aanvrager om herziening van het bestemmingsplan Buitengebied voor de locatie Rode Slatweg 1 in Rekken te weigeren. Aanvrager verzocht om wijziging van de geldende bestemming 'zomerhuis' in de bestemming 'Wonen'. Op 13 mei 2014 besloot de gemeenteraad de bezwaren ongegrond te verklaren.
14. Op 22 april 2015 besloot de Afdeling Bestuursrechtpraak van de Raad van State om het beroep van aanvrager tegen het raadsbesluit van 13 mei 2014 ongegrond te verklaren. Het raadsbesluit is hiermee onherroepelijk en rechtmatig. Enkele van de door de Raad van State genoemde overwegingen luiden als volgt:
 - *Dat het op 11 december 2007 door de raad vastgestelde beleid inzake permanente bewoning van recreatieverblijven ten tijde van de aanvraag van 'naam' nog niet was vastgesteld, leidt niet tot het oordeel dat de raad daaraan geen toepassing mocht geven. Er bestaat geen rechtsregel die de raad verbindt bij het nemen van een besluit op een aanvraag om een bestemmingsplan vast te stellen rekening te houden met beleid dat ten tijde van de aanvraag nog niet was vastgesteld.*
 - *Erop gewezen wordt dat het college op 20 maart 2007 beleid inzake permanente bewoning van recreatiewoningen heeft vastgesteld dat mede met zich brengt dat voor solitaire recreatiewoningen, zoals in dit geval aan de orde, geen bestemmingsplanwijziging wordt voorgesteld en dat de raad op 24 april 2007 een motie heeft aangenomen waarin het college wordt opgeroepen over te gaan tot het nemen van de noodzakelijke maatregelen om het permanent bewonen van recreatiewoningen tegen te gaan. Gelet op deze bestuurshandelingen die dateren van vóór de aanvraag van 'naam' om een bestemmingsplan vast te stellen, ligt het niet in de rede dat indien de raad vóór de vaststelling van het beleid op 11 december 2007 op de aanvraag van 'naam' had beslist, de strekking van dat besluit anders was geweest.*
 - *Gelet op het sedert 2007 bestendig gevoerde gemeentelijke beleid inzake permanente bewoning van recreatieverblijven heeft de raad in redelijkheid kunnen afzien van de vaststelling van het gevraagde plan.*

Aanvraag Wet dwangsom en beroep bij niet tijdig beslissen.

Ter informatie wijzen wij op het volgende.

Op 20 december 2017 is een ingebrekestelling ontvangen van aanvrager.

Deze ingebrekestelling is ingediend omdat aanvrager van mening is dat de gemeenteraad niet tijdig een besluit heeft genomen op de aanvraag 'Nadeelcompensatie' zoals ontvangen op 25 oktober 2017.

Tegen ons oordeel dat er wel tijdig een besluit is genomen tot verlenging van de
beslistermijn loopt nu een bezwaarprocedure.

Bijlagen:

1. Brief van aanvrager van 24-10-2017. Aanvraag nadeelcompensatie titel 4.5 Awb.
2. Brief van B&W aan aanvrager van 04-10-2017. Mogelijkheid indienen
zienswijzen.
3. Brief van aanvrager van 13-12-2017. Zienswijze.

GRONDEN :

2. T.a.v. **Proces**

Het procesverloop is niet volledig.

Proces

- 24 10 2017: aanvraag tot nadeelcompensatie van aanvrager
 - 4 12 2017: voorbereidingsbesluit op raadsbesluit van college
 - 13 12 2017: zienswijze op voorbereidingsbesluit van 4 12 2017 van aanvrager
 - 7 3 2018: inspraakreactie van aanvrager tijdens raadscommissievergadering ruimte en bestuur van 7 3 2018
 - 11 3 2018: aanvullende zienswijze op gecorrigeerde voorbereiding op raadsbesluit zoals gepubliceerd op de website van de gemeente Berkelland van en levering gevraagde bewijsstukken n.a.v. Raadscommissievergadering 7 3 2108 door aanvrager
 - 13 3 2018: memo wethouder van Haaren- Koopman
 - 13 3 2018: besluit gemeenteraad op aanvraag van 24 10 2017
-
- 20 12 2017: ingebrekestelling niet tijdig beslissen op de aanvraag 24 10 2017 van aanvrager
 - 28 12 2017: besluit op ingebrekestelling niet tijdig beslissen van 20 12 2017 van college
 - 9 1 2018 : bezwaar op besluit van 28 12 2017 van aanvrager
 - 26 2 2018 : hoorzitting 26 2 2018
 - 19 3 2018 : advies en verslag commissie bezwaarschriften, kamer grondgebied.

3.T.a.v. **Argumentatie**

Er wordt niet voldaan aan het motiveringsvereiste.

De argumenten in het besluit van 13 3 2018 zijn onvoldoende gemotiveerd.

Er wordt volledig voorbijgegaan aan de gronden en bewijzen voor speciale, bijzondere en abnormale last, nadeel en beperkingen zoals deze zijn aangegeven in de aanvraag van 24 10 2017 , de beide zienswijzen van 13 12 2017 en 11 3 2018, en tijdens de inspraakreactie van 7 3 2018.

De gemeente heeft niet benoemd, ontkend, betwist of weerlegd dat het in de aanvraag van 24 10 2017 gestelde ontstane nadeel in de zin van een waardevermindering van € 100.000,- het gevolg is van het rechtmatige besluit van 26 6 2013.

De gemeente heeft niet benoemd, ontkend, betwist of weerlegd dat zij zelf een risico tot veroorzaken van nadeel heeft genomen door het rechtmatige besluit van 26 6 2013 waarin de aanvraag tot bestemmingswijziging is afgewezen.

Hetgeen kan worden opgevat als een actieve weigering tot behoorlijk bestuur.

ad 1.1.

LAST

Het rechtmatige raadsbesluit van 26 6 2013 bevat geen last (planschade), maar veroorzaakt schade in de zin van speciale, bijzondere en abnormale last, nadeel, beperking.

(:) Het rechtmatige raadsbesluit van 26 6 2013 op zich, het afwijzen van de aanvraag tot bestemmingswijziging van 31 8 2007, wordt door aanvrager, door het doen van de aanvraag tot nadeelcompensatie van 24 10 2017, niet betwist, maar in geding zijn de schadeveroorzakende gevolgen hiervan, de zogenaamde speciale en bijzondere last, abnormale last, nadeel, beperking.

De bewijzen/gronden voor de aanwezige speciale en bijzondere last abnormale last nadeel en beperking, zoals aangegeven in de aanvraag tot nadeelcompensatie van 24 10 2017, de beide zienswijzen op het voorstel van het college van 13 12 2017 en van 9 3 2018 en de inspraakreactie op 7 3 2018 tijdens de raadscommissievergadering Bestuur en Ruimte worden in het raadsbesluit van 13 3 2018, het afwijzen van de aanvraag tot nadeelcompensatie, niet benoemd, niet ontkend, niet betwist en niet weerlegd, zoals daar zijn :

SPECIALE LAST :

Een last die op een beperkte groep burgers onevenredig zwaar drukt zodat de gelijke behandeling met een vergelijkbare groep (de referentiegroep) . die door de handeling wordt getroffen wordt verstoord.

De benadeelde maakt deel uit van een beperkte groep die deze nadelen ondervindt, terwijl een grotere groep baat heeft bij de voordelen van de overheidshandelingen. en er zijn geen andere vergelijkbare benadeelden.

Voorwaarden :

Alleen indien men behoort tot een grotere omliggende groep die een bepaald kenmerk gemeen heeft en binnen deze groep ten opzichte van anderen bijzonder hard getroffen word kan men stellen speciaal te zijn behandeld.

Je moet een subgroep zijn in een grotere groep.

De speciale last bestaat uit :

Er zijn geen andere burgers die een solitaire recreatiewoning bezitten die voor het bestaan van de beleidsregel van 11 december 2007 een aanvraag tot bestemmingswijziging hebben ingediend en waarbij t.g.v. het rechtmatige besluit tot afwijzing van deze aanvraag een waardevermindering heeft plaatsgevonden, welke zichtbaar is in de door de gemeente bepaalde WOZ-waardering.

Er zijn geen andere vergelijkbare benadeelden.

BIJZONDERE EN ABNORMALE LAST :

Bijzondere lasten zijn kosten die incidenteel voorkomen en niet tot de normale bedrijfsuitoefening behoren en in vergelijking met anderen onevenredig zwaar treffen.

Door het rechtmatige raadsbesluit van 26 6 2013 is er financieel nadeel ontstaan.

Bijzondere last :

De bijzondere last bestaat uit de gestelde financieel economische schade en bedraagt €100.000,- in de zin van een waardevermindering, veroorzaakt door het rechtmatige raadsbesluit van 26 6 2013.

Er zijn geen andere vergelijkbare benadeelden.

Abnormale last:

Abnormale last : Het nadeel valt buiten het normaal maatschappelijk risico van de benadeelde. Normaal maatschappelijk risico of normaal ondernemersrisico is onderdeel van vereiste van abnormale last.

Het object Rode Slatweg is onderdeel van de pensioenvoorziening van aanvrager aangezien deze, nu al 24 jaar, als zelfstandig werkend fysiotherapeut in Duitsland geen aanspraak heeft op het Nederlandse of Duitse pensioenstelsel.

Hierdoor word aanvrager door afwijzing van het verzoek tot bestemmingswijziging in het rechtmatige raadsbesluit van 26 6 2013 individueel en onevenredig bijzonder zwaar nadelig getroffen.

De abnormale last bestaat uit het ontstaan van een pensioengat door een waardeverlies van € 100.000,- veroorzaakt door het rechtmatige raadsbesluit van 26 6 2013.

Er zijn geen andere vergelijkbare benadeelden.

De gemeente heeft niet ontkend, betwist of weerlegd dat de ontstane waardevermindering van € 100.000,- het gevolg is van het rechtmatige raadsbesluit van 26 6 2013.

BEPERKINGEN :

Het raadsbesluit van 26 6 2013 levert wel degelijk **bependingen** op in de zin van het **beeindigen** van de **stiltzwingende gedoogstatus** en daarmee **bemoeilijking van verkoop** van het object Rode Slatweg 1 door een **kleinere doelgroep** en het ontstaan van een **pensioengat** door een **waardevermindering** welke geldend wordt door een lagere opbrengst bij verkoop van de onroerende zaak.

RISICO

(:)De verwerving van een perceel (het perceel Rode Slatweg 1, in 1997) houdt niet in, betekent niet dat een bestemming niet gewijzigd kan worden, waardoor hieraan geen risico kan worden verbonden, aangerekend of toegekend.

(Er worden regelmatig bestemmingen gewijzigd van agrarisch- naar woonbestemming).

Nadere toelichting risico :

Er is geen sprake van actieve risicoaanvaarding door aanvrager, want een ongunstige overheidsmaatregel was op moment van indienen niet te voorzien, aangezien er voor **31 8 2007 geen informatieverstrekkings zijn geweest dat er afgeweken zou worden** van het in 2004 door de minister Dekker van VROM aan de gemeenten geboden herstelsanctie- 3-sporentraject waaronder bestemmingswijziging naar wonen, welke aanvrager door de gemeente per brief van 13 12 2004 is medegedeeld.

Aanvrager heeft geen risico voor het ontstaan van schade genomen of aanvaard door het doen van de aanvraag tot bestemmingswijziging van 31 8 2007 want :

- er was sprake van gereguleerd gedogen
- heeft zich gemeld als inwonend welke is bevestigd in de inschrijving in de gemeentelijke basisadministratie als woonadres
- heeft de bevestiging gezien in de gemeentelijk bepaalde WOZ waardering
- heeft de bevestiging gezien in de informatie in de brief van 13 12 2004 v.w.b. zicht op legalisatie.
- heeft het initiatief tot het doen van een aanvraag tot legaliseren genomen op het moment dat het kon en mocht en er aan alle mogelijk denkbare voorwaarden werd voldaan, met de intentie en verwachting dat de aanvraag gehonoreerd zou worden.

Door deze gedragingen is er een gerechtvaardigd vertrouwen gewekt dat het doen van een aanvraag tot bestemmingswijziging op dat moment niet bij voorbaat kansloos is.

In tegendeel.

- .) Er was geen reden tot voorzienbaarheid.
- .) Er was zicht op legalisering.
- .) Aanvrager is door de gemeente (bewust) niet geïnformeerd over de beleidsontwikkelingen omtrent de problematiek rondom permanente bewoning van recreatiewoningen.
- .) De gemeente heeft geen aanleiding gezien de aanvraag van 31 8 2007 aan te houden. De aanvraag is niet verdaagd.
- .) De gemeente was niet gebonden aan een beleid en er werd aan alle gestelde en mogelijk denkbare voorwaarden voldaan voor toewijzing van de aanvraag van 31 8 2007

Een redelijk denkend en handelende mens verwacht van een overheid behoorlijk bestuur en een objectieve houding.

Het zou verfrissend zijn als de gemeente Berkelland oog en oor zou hebben voor mogelijkheden in plaats van (naarstig op zoek te gaan naar) onmogelijkheden.

GEDOGEN VERSUS HANDHAVEN

Gedogen is een overtreding, is het niet houden van toezicht , is niet handhaven.

Handhaven impliceert maatregelen, blijven deze achterwege dan is er sprake van gedogen.

Als een gemeente niet handhaaft bestaat er een **gedoogplicht**.

Bestuur kan afzien van handhaving (beleidsvrijheid) als aan de voorwaarden voor rechtmatige uitoefening is vervuld.(DUK 1999 p.194).

Een handhavingsbesluit is nooit ontvangen.

In dit geval is er sprake van **gelegaliseerd gedogen**.

Vergelijk het inhalen van motorvoertuigen met een motorfiets tijdens een file.

Vergelijk coffeeshops.

Het is sinds jaar en dag en landelijk algemeen bekend dat het permanent bewonen van recreatieverblijven gedoogd werd.

In dit geval was er sprake van een 17 jaar lang bestaande stilzwijgende woongedoodstatus.

Het **was de gemeente vanaf 1998 gemeld, bekend en geaccepteerd dat het zomerhuis permanent bewoond werd.**

Het gedogen was aanvaardbaar want de gedogen activiteit kon op verantwoorde wijze plaatsvinden.

Een handhavingsbesluit is nooit ontvangen.

ZICHT OP LEGALISATIE

Voorwaarde voor concreet zicht op legalisatie is een aan het bestuursorgaan toe te rekenen concrete, ondubbelzinnige toezegging gedaan door een daartoe bevoegd persoon waarvan rechte te honoreren verwachtingen kunnen worden ontleend.

De minister heeft de gemeenten in 2004 opgeroepen tot handhaven / naleven van de wet (importantie) en geeft haar daartoe als herstelsanctie 3 mogelijkheden waaronder bestemmingswijziging naar wonen hetgeen aanvrager bij brief van de gemeente van 13 12 2004 is medegedeeld.

Hiermee zijn er inlichtingen of toezeggingen verstrekt die terecht de verwachting hebben gewekt dat er niet handhavend zal worden opgetreden en hierdoor ontstaat er een concreet zicht op legalisering mede door het feit dat de gemeente een onderzoek aankondigt en heeft uitgevoerd om te bepalen aan welke omstandigheden en voorwaarden er wordt voldaan en er een termijn wordt genoemd.

Uit het onderzoek van de gemeente blijkt ook dat omliggende gemeenten omzetten naar legaliseren d.m.v. uitgeven van woonbestemmingen hebben uitgevoerd.

Er is door derden geen bezwaar van overlast of verzoek tot handhaving ingediend.

VERTROUWENSBEGINSEL

Hierdoor is er een **gerechtvaardigd vertrouwen** gewekt dat het doen van een aanvraag niet bij voorbaat kansloos is, want er is **uitzicht op legalisatie**, zie hiervoor ook de Inschrijving in de gemeentelijke basis administratie, de herstelsanctiemogelijkheden via 3 sporen waaronder bestemmingswijziging naar wonen, de woz bepalingen, het stilzwijgend gedogen, de brief van 13 12 2004, het onderzoek van de gemeente. Deze acties vermoeden legalisatie.

Een overgangssituatie was mogelijk want :

- een legaliseringsmogelijkheid binnen afzienbare tijd is gedaan
- er is een aanvraag tot vergunning tot wonen gedaan d.m.v. de aanvraag tot bestemmingswijziging van 31 8 2007.

Hierdoor is er mede dankzij de vorige, deze en volgende punten een **gerechtvaardigd vertrouwen** gewekt dat het doen van een aanvraag niet bij voorbaat kansloos is, in tegendeel, waardoor er van risico geen sprake kan zijn.

De aanvraag is van 31 8 2007, de gemeente was niet gebonden aan een beleid, de gemeente heeft beleid vastgesteld op 11 12 2007, rechtsgeldig op 18 2 2008.

De gemeente heeft aanvrager bewust niet geïnformeerd over gaande beleidsontwikkelingen.

De stukken van de beleidsontwikkelingen hebben niet ter inzage gelegen.

De gemeente heeft geen aanleiding gezien tot verdagen.

WOZ

Art. 220

WOZ is waardebeoordeling van een woning door de gemeente/overheid om een promillage hiervan OZB belasting te heffen.

Bij de WOZ bepaling wordt o.a. gebruik gemaakt van het vergelijken van verkoopprijzen van vergelijkbare objecten.

De WOZ wordt ook gebruikt voor de waardebeoordeling bij overdracht.

Structuur waarderingsoverzicht 2002

Successiewet waardering van een woning

Banken nemen de WOZ bepaling mee bij het verstrekken van een hypotheek of bij vaststellen van de executiewaarde zoals ook het geval was bij de hypotheekverstrekking voor het object Rode Slatweg 1 d.m.v. de taxatieverslagen door Burbank 28 december 2004 en door Euverman & Nuyts 22 augustus 2013.

Wet waardering onroerende zaken hfdst. 111 De waardebeoordeling.

Art. 17 punt 2.

De WOZ-waarde wordt bepaald naar de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend indien de volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen en de verkrijger de zaak in de staat waarin zich deze bevindt, onmiddellijk en in volle omvang in gebruik zou kunnen nemen.

Het is vaste jurisprudentie dat er geen rechten aan de WOZ ontleend kunnen worden v.w.b. de bestemming, maar de waardevaststelling richt zich wel naar de staat waarin zich deze bevindt, in dit geval de stilzwijgende woongedoogstatus.

Zoals ook is aangegeven in de zienswijze van 9 3 2018 :

De WOZ bepaling was volledig terecht aangezien het object Rode Slatweg 1 zoals gemeld en bekend en geaccepteerd permanent bewoond werd.

Reactie t.a.v. de memo van 13 3 2018 van wethouder van Haaren-Koopman:

In geding is niet de WOZ waarde zelf, maar de WOZ-waarde dient als onderdeel van de bewijsvoering in het verzoek tot nadeelcompensatie van 24 10 2017 voor het onstane financieel-economische nadeel t.g.v. het rechtmatige raadsbesluit van 26 6 2013.

Refereren naar eerdere rechtzaken treft geen doel:

- Er is bij de aanvraag van 24 10 2017 geen rede van planschade zoals terecht in het besluit van 13 3 2018 is opgemerkt.
- Er is bij de aanvraag van 24 10 2017 geen rede van een bijgebouw.
- Er is bij de aanvraag van 24 10 2017 geen rede van dubbele bewoning.
- Er is bij de aanvraag van 24 10 2017 geen rede van een bestemmingsaanspraak naar aanleiding van de WOZ bepaling.

Vanwege de verschillende bestemmingen is reeds hierom geen sprake van een gelijke situatie.

CAUSAAL VERBAND = Het verband tussen handeling en schade aantonen.

In dit geval is er sprake van bijzondere omstandigheden:
(vaste jurisprudentie)

1. Bij het doen van de aanvraag tot bestemmingswijziging van 31 8 2007 is geen sprake van uitlokking.

Er is geen handhavingsbesluit uitgelokt aangezien :

- er zicht was geboden op legalisering vanaf 13 12 2004,
- aanvrager het verzoek tot bestemmingswijziging van 31 8 2007 heeft ingediend naar aanleiding van inspraakreactie voorontwerp Ruimtelijke Visie Buitengebied van 30 5 2007 (intentie),
- aanvrager niet geïnformeerd is over, of kon zijn van, de status van de beleidsontwikkelingen rondom de problematiek permanente bewoning van recreatiewoningen,
- aanvrager op moment van indienen van de aanvraag van 31 8 2007 niet wist of kon weten van de in de toekomst bepaalde beleidsregel van 11 12 2007.
- er op moment van indienen van de aanvraag van 31 8 2007 werd voldaan aan alle mogelijk denkbare voorwaarden en het kon en het mocht.
- zoals aan u is medegedeeld tijdens de inspraakreactie tijdens de raadscommissievergadering van 7 3 2018 is het „nooit mijn intentie geweest de gemeenschap met zo 'n grote kostenpost te belasten, maar is het ook niet juist een burger zo financieel te beschadigen“.

2. Waarbij van de betrokkene en van de overheid mag worden verwacht dat zij proberen het eventuele nadeel te beperken of te voorkomen.

Betrokkene heeft dit gedaan door het doen van een aanvraag tot bestemmingswijziging van 31 8 2007.

De overheid heeft dit bewust, willens en wetens, niet gedaan door deze aanvraag bij besluit van 26 6 2013 af te wijzen, terwijl het kon en mocht („eigen schuld“).

3. Het afwijzen van de aanvraag tot bestemmingswijziging van 31 8 2007 impliceert een besluit tot opheffen van de stilzwijgende gedoogstatus, welke als zelfstandig besluit is aan te merken. Hierbij is nadeel ontstaan.

Door het besluit van 26 6 2013 is er een einde gekomen aan de altijd gewezen bewezen stilzwijgende gedoogsituatie en is er een financieel economisch nadeel ontstaan van €100.000,- welke inzichtelijk is in de na het besluit van 26 6 2013 door de gemeente gecorrigeerde WOZ – bepaling.

Deze schaduwshade komt in aanmerking voor nadeelcompensatie.

WET NADEELCOMPENSATIE

Een beginsel in de rechtspraak is de plicht tot nadeelcompensatie.

„Egalite devant les charges publique“

=beginsel van de gelijke verdeling van de publieke lasten

=schadevergoedingsplicht op basis van het beginsel van behoorlijk bestuur.

Door dit rechtmatige besluit van 26 6 2013 is er een einde gekomen aan de altijd geweeste, bewezen en geaccepteerde stilzwijgende gedoogsituatie en is er financieel nadeel ontstaan bij mogelijk toekomstige overdracht.

Er bestaat een recht op nadeelcompensatie bij een lagere opbrengst bij verkoop van bedrijf of onroerende zaak.

Daarbij mag van de betrokkenen en van de overheid worden verwacht dat zij proberen het eventuele nadeel waar mogelijk te beperken of te voorkomen.

Betrokkene heeft dit gedaan door het doen van een aanvraag.

De gemeente heeft dit willens en wetens niet gedaan („eigen schuld“).

Een voorwaarde voor nadeelcompensatie is dat het nadeel in de belangenoverweging weloverwogen is veroorzaakt.

De uitgebreide procedure en een beslistermijn van 6 jaar lijken mij vanzelfsprekend en weloverwogen genoeg.

Speciale en bijzondere last

Toepassing van de beleidsregel vastgesteld december 2007 treft aanvrager wel degelijk onevenredig zwaar in vergelijking met andere burgers die een recreatiewoning bezitten, want het gevolg is het ontstaan van een speciale, bijzondere en abnormale last en nadeel en beperking.

Zie hiervoor de uitleg/motivatie op bladzijde 17/18 Argumentatie.

Er zijn geen andere vergelijkbare aanvragen voor solitaire woningen ingediend voor de besluitvorming en waarbij na de besluitvorming een waardevermindering heeft plaatsgevonden van €100.000,-.

Risico

Aanvrager heeft geen risico genomen en aanvaard, dat door het doen van de aanvraag van 31 8 2007 tot bestemmingswijziging, dat de mogelijkheid bestaat dat het bestemmingsplan niet gewijzigd wordt, want er worden regelmatig bestemmingswijzigingen naar wonen afgegeven bij agrarische bestemmingen in het buitengebied, er was zicht op legalisering, en er werd aan alle mogelijk denkbare voorwaarden voldaan zoals ook aangegeven in de aanvragen, de zienswijzen, de hoorzittingen, de inspraakreacties, en de rechtzaken, hierbij vertrouwend op de objectiviteit van de overheid en de beginselen van behoorlijk bestuur.

Zie hiervoor de uitleg/motivatie op bladzijde 19 Argumentatie.

Dat er parallel ook een aanvraagprocedure tot Persoonlijk Gebonden Beschikking is gelopen doet hier niets aan af.

- De aanvraag tot PGB van 25 6 2008 is gedaan onder voorbehoud van de aanvraag van 31 8 2007.
- De gemeente heeft aanvrager bij brief van 26 5 2009 medegedeeld „dat het hier twee verschillende procedures betreft en dat daarom de aanvraag tot bestemmingswijziging niet in de overweging tot PGB is meegenomen“
- Het nadeel is ontstaan na het besluit van 26 6 2013 op de aanvraag van 31 8 2007 en niet na het besluit van 26 5 2009 op de aanvraag van 25 6 2008.
- Als de gemeente rechtmatig en voortvarend had gehandeld bij de aanvraag van 31 8 2007 was de verwarring met de aanvraag tot PGB niet ontstaan.

Zoals ook aan u is medegedeeld tijdens de inspraakmogelijkheid tijdens de raadsvergadering van 7 3 2018 is het nooit mijn intentie geweest met het doen van de aanvraag van 31 8 2007 de gemeenschap met zo 'n grote kostenpost te belasten, maar het is ook niet juist een burger zo financieel te beschadigen.

Het voelt bezwaarlijk de gemeenschap met kosten te belasten: kosten van bezwaarprocedures, rechtzaken, dwangsommen, dit alles door handelen van de gemeente in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur.

Een redelijk denkende en handelende burger en ondernemer had dergelijke gedragingen van de overheid niet behoeven te verwachten:

De afwijzing van de aanvraag terwijl er aan alle mogelijk denkbare voorwaarden word voldaan, de consequente onrechtmatige termijnoverschrijdingen, de onrechtmatige hoorzittingen, het onbevoegd nemen van besluiten, het veroorzaken van schade en nadeel.

(zie hiervoor de uitspraak RvS d.d. 22 4 2015 nr. 201404136/1/R2).

Hier krijgen mensen lintjes voor.

4. T.a.v. Toelichting raadsvoorstel

Rede van planschade treft geen doel:

Er is in de aanvraag tot nadeelcompensatie van 24 14 2017 geen rede van planschade, maar van financieel-economische nadeel.

De aanvraag van 31 8 2007 betreft bestemmingswijziging van zomerhuis – naar woonbestemming.

Aanvrager heeft geen risico tot het ontstaan van schade genomen en aanvaard.

De basis voor de weigering van de herziening van het bestemmingsplan betreft de beleidsregel „Beleid inzake permanente bewoning recreatieverblijven“ vastgesteld op 11 12 2007 en bekendgemaakt/rechtsgeldig 18 2 2008.

De aanvraag tot bestemmingswijziging van „zomerhuis- naar woonbestemming is van 31 8 2007 en de beleidsregel is van 18 2 2008 en deze beleidsregel was dus ten tijde van indienen van de aanvraag tot bestemmingswijziging nog niet bekend, niet in werking en niet rechtsgeldig en was dus bij aanvrager ten tijde van indienen van de aanvraag niet bekend en kon dus bij aanvrager niet bekend zijn aangezien zij nog niet bestond.

De voorbereidende stukken voor de beleidsregel hebben t.z.t. niet ter inzage gelegen.

Er zijn voor 31 8 2007 geen informatieverstrekingen geweest die inhielden dat er afgeweken zou worden van het door minister Dekker van VROM in 2004 geboden herstelsanctietraject welke uit 3 sporen waaronder bestemmingswijziging naar wonen bestond, welke aanvrager 13 12 2004 bij brief van de gemeente is medegedeeld.

De gemeente heeft betrokkene bij brief van 23 7 2009 medegedeeld betrokkene in de tijd tussen 4 9 2007 en februari 2008 bewust niet geïnformeerd te hebben over de beleidsontwikkelingen.

De gemeente heeft geen reden of aanleiding gezien de aanvraag van 31 8 2007 tot bestemmingswijziging aan te houden.

De aanvraag is niet verdaagd.

Door toepassing van de beleidsregel van 11 12 2007 is aanvrager wel degelijk een abnormale en speciale last opgelegd want hierdoor is er individueel en impliciet een einde gekomen aan de stilzwijgende gedoogsituatie met nadelige financiële gevolgen.

Toepassing van deze beleidsregel treft aanvrager wel degelijk onevenredig zwaar in vergelijking met andere burgers die een recreatiewoning bezitten, want het gevolg is een speciale, bijzondere en abnormale last, nadeel en beperking die niet geldt voor andere burgers die een recreatiewoning bezitten.

5. T.a.v. Overwegingen bij de zienswijze van aanvrager van 13 december 2017.

b. Het chronologisch overzicht bevat wel degelijk irrelevante , niet zaakgebonden informatie aangezien de aanvraag van 24 10 2017 betrekking heeft op nadeelcompensatie en niet op bestemmingswijziging.

c. Het behoort tot behoorlijk bestuur dat een overheidsorgaan een aanvraag openminded, objectief en constructief en zowel het algemene -als ook het individuele burgerbelang behartigend tegemoet treed.

Dienstverlening.

Vertrouwensbeginsel :

Aanvrager wist niet en had niet kunnen denken dat de gemeente niet zou meewerken aan de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan, aangezien er 31 8 2007 geen gerechtvaardigde redenen voor afwijzing te bedenken waren.

De afwijzing van de bestemmingswijziging op zich is niet in geding.

In geding is het na het rechtmatige besluit van 26 6 2013 ontstane financieel economische nadeel in de zin van een waardevermindering van € 100.000,-.

6. T.a.v. Chronologisch overzicht

1. Treft geen doel.
Heeft geen toegevoegde waarde.
2. Treft geen doel.
De aanvraag betreft nadeelcompensatie ,niet bestemming.
Het is sinds jaar en dag en algemeen bekend dat het permanent bewonen van recreatiewoningen door de gemeente Eibergen (en gemeente Berkelland) wordt toegestaan, er is sprake van gelegaliseerd gedogen.
3. Treft geen doel.
Dit betekent dat de verkoper geen risico voor ander gebruik treft.
Het risico voor eventuele benodigde vergunningen treft het algemeen risico bij het doen van een aanvraag.
De aanvraag tot bestemmingswijziging van 31 8 2007 is gedaan op het moment dat het kon en mocht en uitgaande van behoorlijk bestuur waardoor er van genomen of aanvaard risico geen sprake is.
4. Treft geen doel.
De bouwvergunning is aangevraagd door J. Leussink.
5. Aanvrager staat sinds 29 7 1998 ingeschreven op locatie Rode Slatweg 1 in Rekken in het Bevolkingsregister onder vermelding „woonadres“.
6. Treft geen doel.
Dit betreft bestemmingswijziging, niet nadeelcompensatie.
Deze stukken en ontwikkelingen zijn voor de burger/aanvrager niet inzichtelijk geweest en speelden zich veelal binnenskamers af, waardoor er van genomen of aanvaard risico geen sprake is.
7. Treft geen doel.
Dit betreft bestemmingswijziging, niet nadeelcompensatie.
Deze stukken en ontwikkelingen zijn voor de burger/ aanvrager niet inzichtelijk geweest en zijn door een niet ingewijde tijdens een raadsvergadering niet te volgen, waardoor er van genomen of aanvaard risico geen sprake is.
8. „.....welke niet is aangehouden en waarbij aanvrager bewust niet is geïnformeerd over beleidsontwikkelingen“.
9. Treft geen doel.
Dit betreft bestemmingswijziging, niet nadeelcompensatie.
Deze motie en handelingen zijn voor een burger/aanvrager niet inzichtelijk en kunnen dus niet afdoende bekend zijn, waardoor van genomen of aanvaard risico geen sprake is.
10. Treft geen doel v.w.b. de aanvraag nadeelcompensatie.
Informatie is correct.

11. De aanvraag tot bestemmingswijziging is van 31 8 2007, waarbij geen risico is genomen of aanvaard aangezien het beleid toen nog niet bestond.
Op het tijdstip 21 2 2008 is de periode tot indienen van bezwaar verstreken en anders dan bij overheidsinstellingen gelden termijnen voor burgers wel.
Egalite ???????
12. Treft geen doel.
Bovendien is de aanvraag gedaan onder voorbehoud van de aanvraag tot bestemmingswijziging in de veronderstelling dat deze op basis van behoorlijk bestuur gehonoreerd gaat worden.
(zie hiervoor ook de informatie op bladzijde 25 van dit bezwaarschrift).
14. .)Het is wel degelijk vaste jurisprudentie dat een aanvraag beoordeeld dient te worden naar omstandigheden zoals die zijn op het moment van indienen van de aanvraag, iets wat door aanvrager tijdens de procedure aanvraag bestemmingswijziging honderdduizend keer is aangegeven en waar door de Raad van State, onbegrijpelijk, volledig aan voorbij is gegaan.
Dat een aanvraag beoordeeld dient te worden naar moment van indienen is ook logisch aangezien een mens niet kan weten welke veranderingen er in de toekoms daadwerkelijk gebeuren en als deze bepaling er niet zou zijn zou een aanvraag met een simpel ja of nee en en simpele argumentatie (er bestaan toekomstige veranderingen) kunnen worden afgedaan wat riekt naar **dictatuur**.
Als er wel duidelijke tekenen van verandering zijn heeft de gemeente de mogelijkheid tot verdagen van het besluit met de verplichting de aanvrager te informeren . Dit heeft de gemeente nagelaten. Hiertoe heeft de gemeente geen aanleiding gezien.
Daarmee en door onrechtmatig niet voortvarend handelen in de zin van consequente termijn overschrijdingen heeft de gemeente dit risico tot nadeelcompensatie over zich afgeroepen.
- .) De gemeente heeft aanvrager en de bevolking bewust niet geïnformeerd over deze bestuurshandelingen en beleidsontwikklingen waardoor aanvrager geen risico kan worden aangerekend.
- .) zie hiervoor punt 10 :“ Op 11 december 2007 heeft de gemeenteraad van de gemeente Berkelland het beleid over permenente bewoning van recreatiewoningen vastgesteld. Deze beleidsregel is bekend gemaakt op 18 februari 2008“.
- Hieruit blijkt dat er in 2007 geen beleid in zake permanente bewoning van recreatieverblijven bestond en de overweging van de Raad van State gebaseerd is op onjuiste feiten.

7. T.a.v. Aanvraag Wet dwangsom en beroep bij niet tijdig beslissen.

De bezwarencommissie, kamer grondgebied heeft in haar advies en verslag van 19 3 2018 de bezwaren voor gegrond verklaard.

8. Bijlagen :

- _ brief van gemeente 13 12 2004
- _ WOZ taxatieverslagen 2010 en 2013
- _ Taxatie makelaar Euverman & Nuyts 22 8 2013
- _ zie internet : Uitspraak Raad van State 22 4 2015, nr. 201404136/1/R2.

Met dit bezwaarschrift acht ik voldoende gronden tot bezwaar te hebben aangevoerd om de afwijzing van de aanvraag tot nadeelcompensatie van 24 10 2017 en de twee aangevoerde argumenten in het besluit van 13 3 2018, (het niet bevatten van een speciale en bijzondere last en het niet opleveren van beperkingen, en risico bij verwerving van een perceel) te weerleggen.

Hierbij behoud ik mij het recht voor de gronden nader toe te lichten en aan te vullen.

Hopende u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en in afwachting van uw antwoord verblijf ik,

A large black rectangular redaction box covers the signature and name of the person submitting the appeal. A small horizontal redaction mark is visible below the main box.

GEMEENTE EIBERGEN

Postbus 53
7150 AB Eibergen
Grotestraat 30
Tel. 0545 468000
Fax 0545 468201
www.eibergen.nl



Aan de heer [REDACTED] en
mevrouw [REDACTED]

Rode Slatweg 1

7157 CL REKKEN

Kenmerk
Onderwerp
Datum

9703

Permanente bewoning recreatiewoningen
13 december 2004, verz.:

Geachte heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]

Wij vragen uw aandacht voor het volgende.

Wellicht bent u naar aanleiding van diverse perspublicaties al enigszins op de hoogte van de problematiek rondom de permanente bewoning van recreatiewoningen. Permanente bewoning van recreatiewoningen is in strijd met het bestemmingsplan, waardoor er sprake is van onrechtmatige bewoning. Ten aanzien van deze onrechtmatige bewoning is sprake van een scheefgegroeide situatie, met een zware handhavingslast voor de gemeente tot gevolg.

Om een einde te maken rondom deze problematiek heeft minister Dekker van volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer (VROM) bij brief van 14 november 2003, landelijk enkele oplossingsmogelijkheden geboden. Naar aanleiding van deze oplossingsmogelijkheden dient elke gemeente een inventarisatie te maken van permanente bewoning van recreatiewoningen en een eigen beleidskader te formuleren.

Eén van de oplossingsmogelijkheden die de minister biedt, is het feit dat een recreatiewoning eventueel in aanmerking kan komen voor een bestemmingsplanwijziging naar een reguliere woonbestemming. Het gaat hierbij om recreatiewoningen:

1. die op 31 oktober 2003 onrechtmatig worden bewoond;
2. die zijn gelegen buiten een waardevol en/of kwetsbaar natuurgebied;
3. die thans niet bedrijfsmatig worden geëxploiteerd;
4. die kunnen voldoen aan de eisen die op grond van het Bouwbesluit (zoals die) gelden voor een woning;
5. waarbij een bestemmingswijziging niet in strijd is met de toepasselijke milieuwetgeving.

Wanneer niet aan alle bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, komt de woning volgens de minister niet in aanmerking voor een bestemmingswijziging.

De aansluitende volgende oplossing die door de minister wordt geboden is de zogenaamde **persoonsgebonden gedoogbeschikking**.

Deze beschikking is persoonsgebonden, aan het object gerelateerd, niet overdraagbaar en vervalt in ieder geval op het moment dat de betreffende bewoner verhuist of overlijdt. Het gaat hierbij om recreatiewoningen:

1. die op 31 oktober 2003 onrechtmatig door dezelfde persoon worden bewoond;
2. die voldoen aan de eisen die op grond van het Bouwbesluit gelden voor een woning;
3. en waarvan het bewonen van het betreffende object zich verdraagt met de milieuwetgeving.

Wanneer aan al deze 3 voorwaarden wordt voldaan komt die persoon die permanent in de recreatiewoning woont, op grond van de oplossingsmogelijkheden geboden door de minister, in aanmerking voor een persoonsgebonden beschikking.

Wanneer niet aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan dient volgens de minister handhavend te worden opgetreden.

Naar aanleiding van de brief van de minister van 14 november 2004, hebben wij inmiddels alle recreatiewoningen in onze gemeente geïnventariseerd en onderzocht of er eventueel sprake is van permanente bewoning.

Uit onze inventarisatie is ons gebleken dat u staat ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie als bewoner van de recreatiewoning. Gebleken is dat u al voor de door de Minister genoemde peildatum van bewoning van 31 oktober 2003 staat ingeschreven.

Om antwoord te kunnen geven op alle in deze brief genoemde vragen, is het onder andere nog nodig dat wij bij u ter plekke de situatie komen opnemen. 15 december

In verband met de aanstaande herindeling en de hiermee gepaard gaande werkzaamheden en verhuizing, zien wij geen kans meer nog voor 31 december 2004 de situatie nog op te nemen. Onze verwachting is dat wij (burgemeester en wethouders van de gemeente Berkelland) in het eerste kwartaal van 2005 hieraan toe zullen komen.

Ook wijzen wij u erop dat de oplossingsmogelijkheden en vervolgstappen uitgewerkt dienen te worden in een beleidskader. Dit beleidskader zal moeten worden uitgewerkt en vastgesteld door de nieuwe gemeente Berkelland. Ook daarover zal begin volgend jaar duidelijkheid moeten komen.

Wij zullen u op de hoogte houden van het vervolg.

Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met de heer J.P.M. Franck van de afdeling wonen, telefoonnummer 0545-468215.

Wij vertrouwen erop u hierbij voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders
van Eibergen,



J.P.M. Franck,
bureau volkshuisvesting en
ruimtelijke ordening.

Taxatierapport

Ondergetekende,

Hendrikus Henri Nieuwenhuis, makelaar in en taxateur van onroerende zaken, NVM lid en ingeschreven in VastgoedCert onder nummer RMT07.905.5.5907, werkzaam voor Euverman & Nuyts kantoorhoudende te Haaksbergen, aan De spoorstraat 37, verklaart op verzoek van de heer [REDACTED] te hebben gewaardeerd;

De recreatiewoning met persoonsgebonden gedoogvergunning voor bewoning inclusief diverse bijgebouwen, tuin, ondergrond en verdere aanhorigheden,

Kadastraal bekend gemeente Eibergen, sectie L, nummer 357, groot circa 1 hectare 72 are en 20 centiaren.

Deze waardering vindt plaats per 22-08-2013

De waarde economisch verkeer, vrij van huur en gebruik, maar met gedoogvergunning bedraagt;

€ 235.000,-

ZEGGE: TWEEHONDERDVIJFENVEERTIGDUIZEND EURO

De waarde economisch verkeer, vrij van huur en gebruik, o.b.v. recreatief gebruik bedraagt;

€ 145.000,-

Ondergetekende verklaart bovengenoemd onroerend goed op 14 augustus 2013 te hebben opgenomen en onderzocht.

Aldus opgemaakt te Haaksbergen op 22-08-2013

H.H. Nieuwenhuis
Register Makelaar Taxateur
Lid NVM

Taxatieverslag Woningen waardepeildatum 01 januari 2010

Objectgegevens:

Plaats: Rekken
Straat: Rode Slatweg
Huisnr.: 1
Wijk: Rekken buiten
Wozobjectnr: 185900026613
Soort object: Vrijstaande woning



De volgende onderdelen zijn bij de gemeente bekend.

Soort onderdeel / omschrijving	Bouwjaar	Grootte
Tuin/ondergrond.		17270 m ² bruto
Berging/schuur.		
Woning.	1998	256 m ³ bruto

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente: Eibergen sectie: L Perceelnr: 00357 letter: G indexnr: 0000 opp: 17.270 m²

Indien de getaxeerde woning verkocht is:

Transportdatum: verkoopprijs: €,- bijzondere omstandigheden:

Vastgestelde waarde : € 297.000,-

Referentie objecten

Adres en soortobject

onderdelen behorende bij het object

Straatnaam: Zwilbroekseweg
Huisnummer: 16
Postcode: 7152 BS
Woonplaats: Eibergen
Wijkomschrijving : Loo-Mallum-Holterhoek
Grondoppervlakte : 1.290
Soortwoning: Vrijstaande woning



Garage		
Dakkapel		2 m ³ bruto
Tuin/ondergrond		1290 m ² bruto
Carport	2010	80 m ³ bruto
Berging/schuur		
Aanbouw woonruimte	2009	65 m ³ bruto
Woning	1933	459 m ³ bruto

Indien de woning verkocht is:

Bovengenoemd object is op 02 oktober 2008 verkocht voor een bedrag van € 432.500,- en heeft een vastgestelde waarde van € 421.000,-

Adres en soortobject

onderdelen behorende bij het object

Straatnaam: Rekkense binnenweg
Huisnummer: 11
Postcode: 7152 AN
Woonplaats: Eibergen
Wijkomschrijving : Loo-Mallum-Holterhoek
Grondoppervlakte : 8.560
Soortwoning: Vrijstaande woning



Tuin/ondergrond		8560 m ² bruto
Carport	2010	
Garage		
Woning	1958	500 m ³ bruto

Indien de woning verkocht is:

Bovengenoemd object is op 05 januari 2009 verkocht voor een bedrag van € 587.500,- en heeft een vastgestelde waarde van € 576.000,-

Adres en soortobject

onderdelen behorende bij het object

Straatnaam: Groiseweg
Huisnummer: 3
Postcode: 7156 LD
Woonplaats: Beltrum
Wijkomschrijving : Lintvelde-Avest-Beltrum
Grondoppervlakte : 1.415
Soortwoning: Vrijstaande woning



Dakkapel		1 m ³ bruto
Overige bijgeb.waarde	1960	
Tuin/ondergrond		1415 m ² bruto
Woning	1949	432 m ³ bruto

Indien de woning verkocht is:

Bovengenoemd object is op 18 juli 2008 verkocht voor een bedrag van € 311.555,- en heeft een vastgestelde waarde van € 300.000,-

Taxatieverslag Woningen waardepeildatum 01 januari 2013

Objectgegevens:

Plaats: Rekken
 Straat: Rode Slatweg
 Huisnr.: 1
 Locatie:
 Wijk: 309 - Rekken buiten
 Wozobjectnr: 185900026613
 Soort object: Vrijstaande recreatiewoning



De volgende onderdelen zijn bij de gemeente bekend.

Soort onderdeel / omschrijving	Bouwjaar	Grootte
Tuin/ondergrond.		17270 m ² bruto
Berging/schuur.		
Woning.	1998	256 m ³ bruto

Kadastrale objecten betrokken in deze taxatie:

Kadastrale gemeente:	sectie:	Perceelnr:	letter:	indexnr:	opp:
Eibergen	L	00357	G	0000	17.270 m ²

Indien de getaxeerde woning verkocht is:

Transportdatum:	verkoopprijs:	bijzondere omstandigheden:
	€ , -	

Vastgestelde waarde : € 266.000,-

Referentie objecten

Adres en soortobject

onderdelen behorende bij het object

Straatnaam: Wolbarg
 Huisnummer: 22
 Locatie:
 Postcode: 7261 LW
 Woonplaats: Ruurlo
 Wijkomschrijving : 010 - De Heurne, De Haar en
 Formerhoek
 Grondoppervlakte : 587
 Soortwoning: Vrijstaande recreatiewoning



Tuin/ondergrond		587 m ² bruto
Woning	1997	285 m ³ bruto

Indien de woning verkocht is:

Bovengenoemd object is op 30 november 2012 verkocht voor een bedrag van € 167.500,- en heeft een vastgestelde waarde van € 166.000,-

Adres en soortobject

onderdelen behorende bij het object

Straatnaam: Wolbarg
Huisnummer: 2
Locatie:
Postcode: 7261 LW
Woonplaats: Ruurlo
Wijkomschrijving : 010 - De Heurne, De Haar en
Formerhoek
Grondoppervlakte : 817
Soortwoning: Vrijstaande recreatiewoning



Tuin/ondergrond		817 m ² bruto
Berging/schuur	2007	
Woning	1997	285 m ³ bruto

Indien de woning verkocht is:

Bovengenoemd object is op 16 oktober 2012 verkocht voor een bedrag van € 176.000,- en heeft een vastgestelde waarde van € 176.000,-

Adres en soortobject

onderdelen behorende bij het object

Straatnaam: Wolbarg
Huisnummer: 34
Locatie:
Postcode: 7261 LW
Woonplaats: Ruurlo
Wijkomschrijving : 010 - De Heurne, De Haar en
Formerhoek
Grondoppervlakte : 748
Soortwoning: Vrijstaande recreatiewoning



Tuin/ondergrond		748 m ² bruto
Woning	1997	285 m ³ bruto

Indien de woning verkocht is:

Bovengenoemd object is op 01 oktober 2012 verkocht voor een bedrag van € 177.500,- en heeft een vastgestelde waarde van € 172.000,-



Mevrouw [REDACTED]
Rode Slatweg 1
7157 CL Rekken

Zaaknummer : 64396
Onderwerp : Bezwaar WOZ-beschikking 2014
Verzonden : 19 februari 2015

Geachte mevrouw [REDACTED]

Op 4 april 2014 heb ik uw bezwaar tegen de WOZ-beschikking 2014, nummer 195976, ontvangen. In dit bezwaarschrift geeft u aan dat u het niet eens bent met de vastgestelde waarde van uw pand Rode Slatweg 1 te Rekken. Uw bezwaar is op 23 januari 2015 ongegrond verklaard.

Naar aanleiding van deze uitspraak is er een gesprek geweest op 18 februari 2015 waarin u ons informatie omtrent het object hebt gegeven welke niet in uw bezwaar was vermeld. Volgens u was er een taxatierapport bij het bezwaar gevoegd. Echter bij navraag is gebleken dat alleen de eerste pagina bij ons is binnengekomen. Verder heeft u aangegeven dat het een kleine woning betreft met 1 slaapkamer en dat de woning niet is voorzien van stroom. Ook geeft u aan dat het wel een groot perceel betreft maar dat dit perceel voor een groot deel uit bosgrond bestaat.

Ambtshalve besluit

Ik heb het bovenstaande opnieuw in overweging genomen en de waarde opnieuw berekent, rekening houdend met bovenstaande informatie. Uw woning wordt aangemerkt als recreatiewoning en derhalve heb ik ook de grondstaffel voor recreatiewoning gehanteerd waardoor de waarde lager uitkomt. Een kopie van de grondstaffelberekening heb ik meegezonden.

Aangezien u reeds een uitspraak hebt ontvangen en een tweede nieuwe uitspraak niet mogelijk is, heb ik besloten uw bezwaar alsnog ambtshalve gegrond te verklaren en de vastgestelde waarde te wijzigen.

De vastgestelde waarde van het object Rode Slatweg 1 ad € 266.000,-- zal ambtshalve gewijzigd worden in € 167.000,--.

Aanslag gemeentelijke belastingen 2014

De waarde van uw pand is verlaagd. Dit betekent dat het bedrag dat u moet betalen voor de onroerende-zaakbelastingen ook moet worden verlaagd. U ontvangt binnenkort een gewijzigde aanslag. Is de aanslag inmiddels al betaald of voor een deel betaald? Dan krijgt u automatisch het teveel betaalde bedrag teruggestort op uw bankrekening.

Tegen dit ambtshalve genomen besluit is geen beroep mogelijk.

Aanslag/WOZ-beschikking 2015

Het bovenstaande heeft ook gevolgen voor de vastgestelde waarde over het belastingjaar 2015, Deze aanslag/WOZ-beschikking valt aanstaande zaterdag bij u in de brievenbus. Aangezien dit alles reeds bij de drukker ligt kan ik helaas niets meer hieraan veranderen.

De vastgestelde waarde die op deze aanslag/WOZ-beschikking staat wordt op basis van de correctie voor 2014 verlaagd naar € 159.000,-.

Mocht u het niet eens zijn met deze gewijzigde waarde dan kunt u bezwaar maken tegen de WOZ-beschikking die u aanstaande zaterdag ontvangt. Hoe en wanneer u dit moet doen staat vermeld op de aanslag/WOZ-beschikking 2015.

Een correctie-aanslagbiljet over 2015 als gevolg van deze waarde-aanpassing zal u binnenkort worden toegezonden.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,

De heffingsambtenaar van de Gemeente Berkelland,



J.H. Reuvekamp-Tijink

