

**Memo****Advies en Faciliteiten**
Juridische Zaken en Veiligheid

Aan De voorzitter ambtelijk horen

Van Arend Stellingwerff

Datum 18 mei 2017

Ons kenmerk 8598-2017

Onderwerp reactie op bezwaarschrift Nieuwendijk 4

Telefoon (038) 498 33 34

Schriftelijke reactie op het bezwaarschrift van de heer N.F. Reuvekamp en mevrouw A. Jans (hierna: bezwaarden). Bezwaarden zijn het niet eens met het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 15 februari 2017.

1. Inleiding

- Namens de heer N.F. Reuvekamp en mevrouw A. Jans is een verzoek om tegemoetkoming in planschade op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) ingediend.
- Het verzoek is behandeld volgens de bepalingen van de Wro. Voor het verzoek is advies gevraagd bij de schadebeoordelingscommissie. De schadebeoordelingscommissie heeft op 6 juni 2016 een conceptadvies uitgebracht waarop betrokkenen in de gelegenheid zijn gesteld te reageren. Namens verzoekers en het college is gereageerd. Op 1 december 2016 heeft de schadebeoordelingscommissie een advies uitgebracht. Per besluit van 15 februari 2017 is dit advies gevolgd en onderdeel van het besluit geworden. Er is een tegemoetkoming in planschade toegekend van € 2.920,-- vermeerderd met wettelijke rente vanwege de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Windpark Tolhuislanden'. Tevens is een vergoeding wegens ingeroepen rechtsbijstand toegekend van € 495,--. Het verzoek is afgewezen voorzover de aanvraag ziet op de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Haerst – Tolhuislanden'. In het besluit en het bijbehorende advies staat de gevolgde procedure en de inhoudelijke beoordeling beschreven.
- De gemeente Zwolle heeft met de rechtspersoon Tolhuis Wind B.V. een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten aangaande het bestemmingsplan 'Windpark Tolhuislanden'. De toegekende tegemoetkoming in planschade is verhaald op deze rechtspersoon. Tolhuis Wind B.V. is daarmee in dit geval derde-belanghebbende.
- Tegen het besluit is door mr. S. Maakal een bezwaarschrift ingediend namens de heer N.F. Reuvekamp en mevrouw A. Jans.
- Het bezwaarschrift is namens belanghebbenden ingediend, is gericht tegen een appellabel besluit, is bij het bevoegde bestuursorgaan ingediend, is tijdig ingediend, heeft de juiste vorm en bevat gronden. Het betreft een ontvankelijk bezwaarschrift.

2. Gronden van het bezwaar

De redenen van bezwaar luiden, samengevat, als volgt:

1. De planologische vergelijking is onvolledig en/of onjuist.
2. De taxatie is, mede gezien de relatie tot de WOZ-waarde, onvolledig en/of onjuist.



Datum 18 mei 2017
Ons kenmerk 8598-2017

3. Er dient een hogere vergoeding voor kosten van rechtsbijstand toegekend te worden.

3. Reactie op het bezwaarschrift

Vooropgesteld wordt dat het advies is uitgebracht door een deskundige en onafhankelijke schadebeoordelingscommissie.

Op grond van het verzoek is alleen beoordeeld of er voor de bedrijfswoning en de voor de tot bedrijfswoning behorende gronden een tegemoetkoming in planschade bestaat. Een en ander is beoordeeld en verwoord in het conceptadvies en het advies. Tegen deze beoordeling is geen zienswijze ingediend noch blijkt dat daartegen bezwaar wordt gemaakt.

Ad. 1

De schadebeoordelingscommissie heeft een vergelijking gemaakt tussen de maximale mogelijkheden qua gebruik en bebouwing die het 'oude' en 'nieuwe' bestemmingsplan bieden (de zogenaamde 'planvergelijking'). Op deze wijze is een objectieve vergelijking gemaakt tussen wat in onder het 'oude' bestemmingsplan maximaal mogelijk was en waarmee reeds rekening had dienen te worden gehouden en wat er in het 'nieuwe' bestemmingsplan maximaal mogelijk is en waarmee in het heden rekening dient te worden gehouden. In de planvergelijking is rekening gehouden dat het verzoek een bedrijfswoning van een agrarisch bedrijf betreft en geen reguliere burgerwoning. Dit heeft invloed op de waardegevoeligheid.

In de planvergelijking is overwogen dat in beide bestemmingsplannen productiebos zou kunnen worden aangeplant die het uitzicht voor een belangrijk deel zou belemmeren. Zoals hierboven aangegeven betreft het verzoek alleen de bedrijfswoning. Het bezwaar omtrent slagschaduwen boven het overige bedrijfsgedeelte kan dan ook niet worden gevolgd. De gegevens omtrent slagschaduw betreffen het slagschaduwonderzoek behorende bij het bestemmingsplan 'Windpark Tolhuislanden', deze gegevens zijn openbaar toegankelijk. De planvergelijking gaat uit wat maximaal wordt toegelaten, een hinderduur van minder dan 5 uren op jaarbasis. In de planvergelijking wordt geen kwalificatie 'bovenmatig' toegekend. De planschade is getaxeerd en bedraagt circa 3,15%. De planschade wordt als licht gekwalificeerd. Een en ander is in overeenstemming met de indicatieve percentages die Van Zundert in zijn annotatie heeft gegeven. Niet gebleken is dat de schadebeoordelingscommissie de planologische vergelijking onvoldoende heeft gemotiveerd. De bezwaren geven geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen.

Ad. 2

Zoals hierboven aangegeven betreft het verzoek alleen de bedrijfswoning. Nu de waarde van de bedrijfswoning is beoordeeld valt niet in te zien waarom eventuele overwegingen (ten overvloede) omtrent het overige bedrijfsgedeelte tot een motiveringsgebrek zou leiden.



Datum 18 mei 2017
Ons kenmerk 8598-2017

Door de bouw van de 4 windmolens zijn de planologische mogelijkheden hiertoe maximaal ingevuld. De invulling van omliggend gebied is echter niet maximaal planologisch ingevuld. Zo kan er planologisch gezien productiebos worden aangeplant op de gronden gelegen tussen perceel Nieuwendijk 4 en het windpark, maar dit niet is gerealiseerd. De stelling dat er geen verschil bestaat tussen het feitelijke en maximale planologische regime kan daarom niet worden gevolgd.

De schadebeoordelingscommissie heeft zich gebogen over de door verzoekers ingebrachte gegevens omtrent de Wet Waardering Onroerende Zaken (hierna: WOZ). In die beschikkingen zijn geen voor de WOZ van belang zijnde referentieobjecten opgenomen, in zoverre zijn deze niet kenbaar geweest voor de schadebeoordelingscommissie en is dit als zodanig benoemd. De schadebeoordelingscommissie heeft inhoudelijk gereageerd op de punten omtrent de WOZ. De schadebeoordelingscommissie heeft inderdaad willen verwijzen naar bijlage 4 behorende bij de aanvraag in plaats van bijlage 5, dit maakt het advies echter niet onbegrijpelijk. In het 'Taxatieverslag Niet Woning' die in bijlage 4 behorende bij de aanvraag is opgenomen staat een waardepeildatum aangegeven van 1 januari 2013, hier is de verwijzing in het advies van de schadebeoordelingscommissie op gebaseerd. Zoals hierboven aangegeven betreft het verzoek alleen de bedrijfswoning. Niet valt in te zien waarom de waarde van het overige bedrijfsgedeelte ten onrechte buiten beschouwing is gelaten. Een vergelijking met de WOZ-waarde van het bedrijfsgedeelte kan daarom ook niet gemaakt worden. Ten overvloede wordt opgemerkt dat er ook andere factoren van invloed kunnen zijn geweest op de taxatie voor de WOZ-waarde.

Ad 3.

Zoals aangegeven in het besluit komt (rechts)bijstand bij een verzoek om planschade voor vergoeding in aanmerking, mits het inschakelen van bijstand redelijk is en de gemaakte kosten redelijk zijn. Kosten voor werkzaamheden die gemaakt zijn voor het eerste conceptadvies komen niet voor vergoeding in aanmerking.

Gevraagd wordt om een vergoeding van € 1.905,-- toe te kennen. In de conclusie van het bezwaarschrift wordt een vergoeding van € 2.341,-- gevraagd. Hoewel dit laatste bedrag overeenkomt met het gevraagde bedrag voor vergoeding van rechtsbijstand in het dossier voor het perceel Nieuwendijk 1, kan niet worden gevolgd wat het verband is met voorliggend dossier. Overwogen wordt nog dat geen factuur is overlegd, alleen een specificatie van de kosten.

In het bezwaarschrift worden enkele uitgevoerde werkzaamheden genoemd zoals het indienen van een verzoek, opvragen informatie over kadastrale situaties en zakelijke relaties alsmede het bepalen of men in aanmerking komt voor een tegemoetkoming in planschade en de wens dat vooraf te kunnen inschatten. Deze werkzaamheden komen in het stelsel van wet- en regelgeving omtrent planschade niet voor vergoeding in aanmerking en zijn daarmee dus voor rekening en risico van verzoekers. Opgemerkt wordt dat de schadebeoordelingscommissie op grond van wet- en regelgeving qua



Datum 18 mei 2017
Ons kenmerk 8598-2017

schadeaanduiding in het belang van verzoekers wel een enigszins actieve rol heeft, mede omdat juist zij deskundig is om een en ander te beoordelen.

In het bezwaarschrift wordt aangegeven dat uit jurisprudentie blijkt dat de tarieven van het Besluit proceskosten bestuursrecht niet van toepassing zijn. Dit zou alleen anders kunnen zijn indien na diverse aanmaningen geen opgave is gedaan van de verrichte werkzaamheden. Uit artikel 6.5, aanhef en onder a van de Wro en de jurisprudentie blijkt dat kosten in verhouding dienen te staan tot de verrichte werkzaamheden en op zichzelf redelijk dienen te zijn. Per geval zal hierover een beoordeling dienen te worden gemaakt.

In het besluit is aangegeven het inschakelen van rechtsbijstand redelijk wordt geacht maar dat de hoogte van het uurtarief (en daarmee het totale gevraagde bedrag) niet in verhouding staat tot de hoogte van de toegekende planschadevergoeding, dat de aangegeven hoeveelheid uren ook niet in verhouding staan tot de verrichte werkzaamheden vanwege een drie vergelijkbare zaken en dat er in soortgelijke zaak een andere uurtarief is gehanteerd. In het besluit is daarom aangesloten bij het Besluit proceskosten bestuursrecht en een bedrag van € 495,-- toegekend. Aangegeven is dat dit bedrag meer dan redelijk is in verhouding tot de toegekende planschadevergoeding.

Geconstateerd wordt dat de gevraagde vergoeding van € 1.905,-- circa 65% bedraagt van de toegekende planschadevergoeding van € 2.920,--. Dit is volgens het college niet redelijk en daarmee niet in overeenstemming met artikel 6.5, aanhef en onder a van de Wro. Daarnaast blijft de omstandigheid aanwezig dat er drie vergelijkbare zaken zijn beoordeeld, dat er differentiatie met het uurtarief heeft plaatsgevonden, er geen factuur is overlegd en dat voor Nieuwendijk 4 alleen de bedrijfswoning en niet het bedrijfsgedeelte is beoordeeld. In relatie tot de toegekende planschadevergoeding kan in dit geval het toegekende bedrag van € 495,-- daarom als (meer dan) redelijk worden beschouwd. Er is niet gebleken waarom dit onredelijk zou zijn. Op grond van artikel 6.5, aanhef en onder a van de Wro worden wel hogere vergoedingen voor (rechts)bijstand toegekend maar hierbij horen aanverwante specifieke feiten en omstandigheden van bijbehorende zaken met bijbehorende hogere bedragen aan planschadevergoedingen waardoor in die zaken er wel sprake is van redelijkheid.

Op grond van bovenstaande wordt geen ander standpunt ingenomen.

3. Voorlopig standpunt

Onder voorbehoud van de uitkomst van de hoorzitting – waarbij eventueel nieuwe gezichtspunten naar voren kunnen komen – luidt het voorlopig standpunt dat:

- het advies van de schadebeoordelingscommissie voldoende is gemotiveerd en daarom ook in deze bezwaarprocedure overgenomen en gevolgd kan blijven worden;
- dat het bezwaarschrift ongegrond dient te worden verklaard.



Datum 18 mei 2017
Ons kenmerk 8598-2017

Dit betekent dat het besluit van 15 februari 2017 niet hoeft te worden herroepen en in stand kan blijven. Omdat het besluit niet hoeft te worden herroepen is er geen rechtsgrond om proceskosten aangaande de bezwaarprocedure te vergoeden.