GEMEENTE ALBRANDSWAARD

VOORSTEL AAN DE GEMEENTERAAD

Datum raadsvergadering:	Voorstelnummer:	Carrousel:	Agendanummer:
versie 1 (I/HB)	75841		

Paraaf Controller	
Datum paraaf	

Onderwerp:
Beslissing op bezwaar planschadeverzoek Mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs

Geadviseerde beslissing:
Het bezwaar wordt ontvankelijk en (gedeeltelijk) gegrond verklaard en mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs wordt een aanvullende planschadevergoeding toegekend van € 725,00 te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 15 augustus 2005 tot de dag der algehele voldoening, alsmede vergoeding van proceskosten van € 644,00.

Samenvatting:
Mevrouw Vogelaar-Mijs heeft bezwaar ingediend tegen het besluit van 31 mei 2007, verzonden 14 juni 2007, waarbij aan haar ten gevolge van de bestemmingsplannen "Overhoeken III" en "Rhoonse Baan" een bedrag van € 32.000,00 aan planschade was toegekend. Het bezwaar luidde dat de taxatiewaarden van het object Achterdijk 13a op de verschillende peildata structureel te laag zijn vastgesteld en dientengevolge de waardeverminderingen.
De commissie voor de bezwaar- en beroepschriften heeft op 10 september 2009 geadviseerd SAOZ (Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken) een nader onderzoek te laten doen naar de gronden die mevrouww Vogelaar-Mijs in erfpacht heeft, omdat in een eerder advies van SAOZ van onjuiste grootte van deze gronden was uitgegaan. Uit het nadere advies van SAOZ blijkt dat een aanvullende planschade toegekend kan worden van € 725,00. De commissie voor de bezwaar- en beroepschriften heeft in haar advies verder aangegeven dat de bezwaren van mevrouw Vogelaar-Mijs ten aanzien van de taxatiewaarden ongegrond zijn.
U wordt dan ook geadviseerd het bezwaar (gedeeltelijk) gegrond te verklaren een aanvullende planschadevergoeding toe te kennen van € 725,00 vermeerderd met de wettelijke rente met ingang van 15 augustus 2005 tot aan de dag der algehele voldoening.

Proces:
Op 15 augustus 2005 heeft mevrouw Vogelaar-Mijs een verzoek om planschadevergoeding ingediend in verband met de bestemmingsplannen "Overhoeken III" en "Rhoonse Baan". Na opdracht daartoe heeft de SAOZ op 20 maart 2006 een advies uitgebracht, en in november 2006 n.a.v. een ingekomen reactie van mevrouw Vogelaar-Mijs, een aanvullend advies. Bij besluit van 31 mei 2007, verzonden op 14 juni 2007 (besluitnummer 2007/628), heeft de Raad besloten het verzoek van mevrouw Vogelaar-Mijs toe te wijzen en een bedrag van € 32.000,00 exclusief wettelijke rente te vergoeden. Tegen dit besluit heeft de gemachtigde van mevrouw Vogelaar-Mijs op 23 juli 2007 bezwaar op nader aan te voeren gronden ingediend. Omdat de gronden van bezwaar te laat waren aangevoerd, is het bezwaar door uw raad bij beslissing van 31 maart 2008 (besluitnummer 2008/64) niet-ontvankelijk verklaard.
Het daartegen ingediend beroep van mevrouw Vogelaar-Mijs heeft de Rechtbank Rotterdam gegrond

verklaard, waardoor opnieuw op het bezwaar moet worden beslist. Op 10 september 2009 is de zaak door de commissie voor de bezwaar- en beroepschriften op een hoorzitting behandeld. De commissie adviseerde het bezwaar gegrond te verklaren voor het deel dat betrekking heeft op de omvang van de gronden die in erfpacht bij mevrouw Vogelaar-Mijs zijn. Naar aanleiding hiervan heeft SAOZ op 12 november 2009 een nader advies uitgebracht, inhoudende de toekenning van een aanvullende vergoeding voor planschade aan mevrouw Vogelaar-Mijs van €725,00. De gemachtigde van mevrouw Vogelaar-Mijs heeft, hoewel daartoe in de gelegenheid gesteld, niet meer gereageerd op het nader advies van SAOZ.

Bijlagen:
- Conceptraadsbesluit (beslissing op bezwaar); (75850)
- bezwaarschrift, aanvullende gronden en pleitnota; (75774/58130)
- verslag hoorzitting commissie voor de bezwaar- en beroepschriften; (75766)
- advies commissie voor de bezwaar- en beroepschriften; (75767)
- nader advies SAOZ van 12 november 2009. (66652)

Doel:
Het nemen van een beslissing op een bezwaarschrift tegen een besluit van de raad.

Betrokken belangen:
Mevrouw Vogelaar-Mijs heeft er belang bij schadeloos te worden gesteld voor schade die zij lijdt als gevolg van veranderingen in het planologische regime t.g.v. de bestemmingsplannen "Overhoeken III" en "Rhoonse Baan". De Raad heeft er belang bij deze schadeloosstelling toe te kennen op grond van de geldende regelgeving en hierbij een evenwichtige afweging te maken.

Belangenafweging:
Allereerst is beoordeeld of het bezwaarschrift alsnog ontvankelijk verklaard moet worden. Op basis van de onmogelijkheid om nu nog uit te zoeken of de aanvullende gronden van het bezwaar van Mevrouw Vogelaar-Mijs tijdig binnengekomen zijn of niet, is ervoor gekozen het bezwaar toch ontvankelijk te verklaren en inhoudelijk te behandelen. In verband hiermee is het advies van de SAOZ, als onafhankelijk deskundige, gevraagd. De SAOZ adviseert een aanvullende vergoeding van € 725,00 toe te kennen.

Scenario's en scenariokeuze:
n.v.t.

Kosten:
n.v.t.

Evaluatie en controle:
n.v.t.

Poortugaal, 19 januari 2010
Het college van de gemeente Albrandswaard,

de secretaris,	de burgemeester,
Hans Cats	mr. Harald M. Bergmann

Gemeente Albrandswaard

RAADSBESLUIT

Besluit nr.: 75850
Onderwerp:
Beslissing op bezwaar planschadeverzoek mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs

De raad van de gemeente Albrandswaard;

Gezien het voorstel van het college van de gemeente Albrandswaard d.d. 19 januari 2010;

B E S L U I T :

Het bezwaar wordt ontvankelijk en (gedeeltelijk) gegrond verklaard en mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs wordt een aanvullende planschadevergoeding toegekend va € 725,00 te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 15 augustus 2005 tot de dag der algehele voldoening, alsmede vergoeding van proceskosten van € 644,00.

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente
Albrandswaard in zijn openbare vergadering van

De griffier, De voorzitter,

John Hagenaars mr. Harald M. Bergmann

75774

Aan de Commissie voor de bezwaar- en beroepschriften van de Gemeente Albrandswaard
Betreft: openbare hoorzitting 15 november 2007 betreffende bezwaar van:
- mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs, wonende aan de Achterdijk 13-a te 3161 EA Rhoon

tegen het besluit van de Gemeenteraad van Albrandswaard van 31 mei 2007 (verzonden op 14 juni 2007) voor toekenning van planschade.

Uitgaande van de juridische uitgangspunten zoals opgetekend in het rapport van SAOZ (nummer 24.13331 / maart 2006) en uitgaande van het oude planologische regiem (bestemmingsplan "Buitengebied") wordt de waarde van het object Achterdijk 13-a te 3161 EA Rhoon (de woning, garage, erf en tuin) per peildatum medio november 2002 door ondergetekende getaxeerd op € 395.000,- kosten koper (zegge: driehonderd vijfennegentigduizend euro) en uitgaande van de nieuwe planologische situatie (bestemmingsplannen "Buitengebied en "Overhoeken III") wordt de waarde van het object door ondergetekende getaxeerd op € 380.000,- kosten koper (zegge: driehonderd tachtigduizend euro). SAOZ komt tot de getaxeerde waarden van € 305.000,- respectievelijk € 295.000,-. Verschillen van maar liefst (afgerond) 29%.

Uitgaande van de planologische regime(s) op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied" met inbegrip van de wijziging door het bestemmingsplan "Overhoeken III wordt de waarde van het object Achterdijk 13-a te 3161 EA Rhoon door ondergetekende getaxeerd per peildatum september 2004 op € 420.000,- kosten koper (zegge: vierhonderd twintigduizend euro). Rekeninghoudend met de planologische mutatie op grond van het bestemmingsplan "Rhoonse Baan" wordt de waarde van het object door ondergetekende getaxeerd op € 390.000,- kosten koper (zegge: driehonderd negentigduizend euro). SAOZ komt tot de getaxeerde waarden van € 325.000,- respectievelijk € 303.000,-. Ook hier verschillen van maar liefst (afgerond) 29%.

Ondergetekende is van oordeel dat de waarden van onderhavig object op de verschillende peildata door SAOZ structureel te laag zijn getaxeerd en dientengevolge mogelijkerwijs de waardeverminderingen te laag worden ingeschat. Ten aanzien van de getaxeerde waarden worden in de rapporten van SAOZ geen enkele onderbouwingen verstrekt. **Ondergetekende maakt hierbij daartegen bezwaar.**

In dat verband vraagt ondergetekende uw aandacht voor de navolgende bijgevoegde referentieverkopen: Achterdijk 29, 3161 EB Rhoon, Essendijk 8, 3161 EE Rhoon, Rijsdijk 92, 3161 EW Rhoon en Rijsdijk 99, 3161 EV Rhoon welke rond de peildata zijn verkocht. Volledigheidshalve is daaraan referentieverkoop Achterdijk 31-a, 3161 EB Rhoon – die in mei 2007 is verkocht – daaraan toegevoegd.

Ter illustratie zijn nog enkele luchtfoto's bijgevoegd van waaruit goed de impact blijkt van de "Rhoonse Baan" op onderhavig object. Ter completering is verder bijgevoegd de kadastrale kaart met omgevingskaart van onderhavig object.

Hierbij herhaalt ondergetekende nogmaals het aanbod om het taxatierapport met de hiervoor vermelde taxatiewaarden te laten opmaken en aan de commissie toe te zenden.

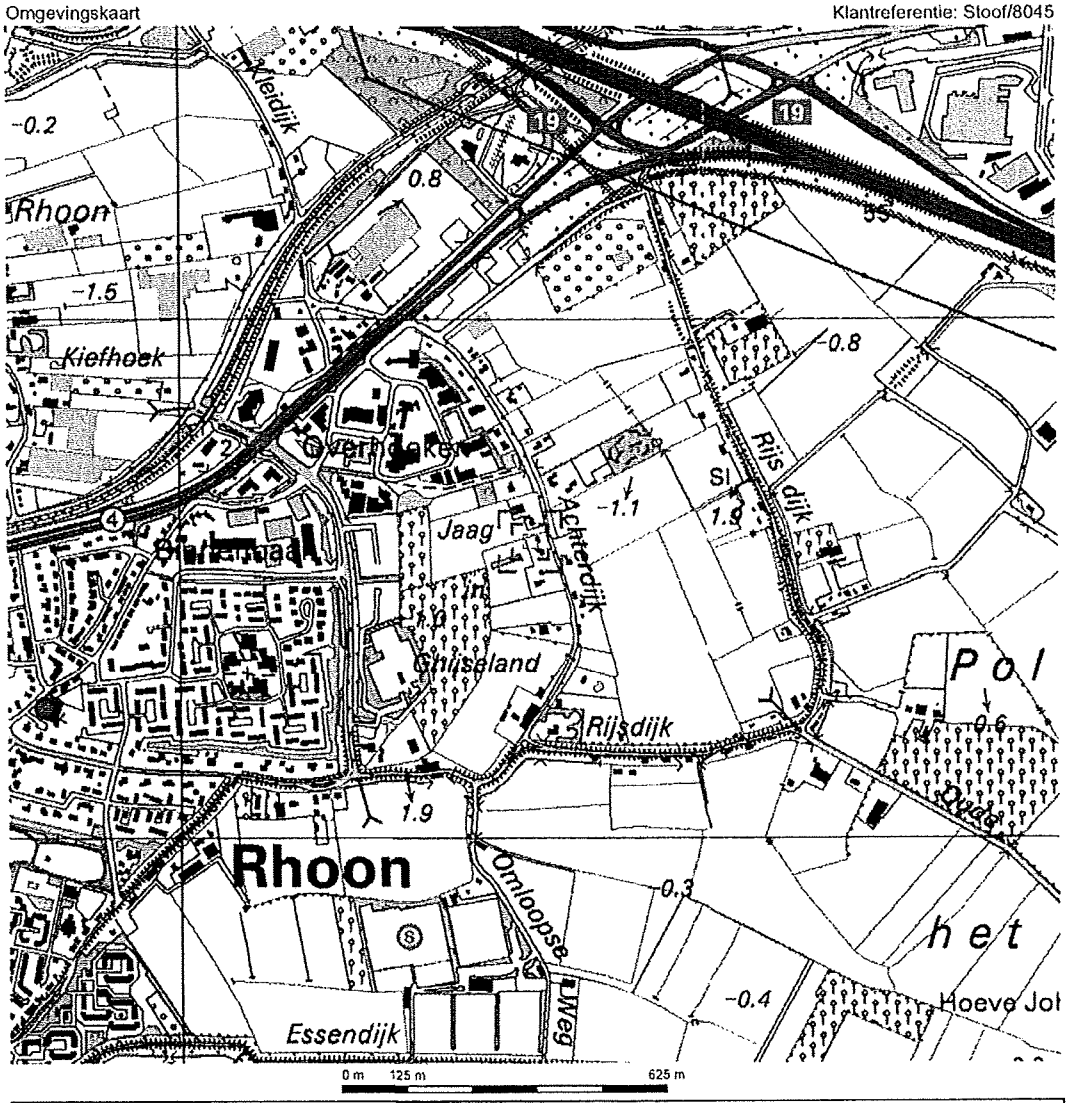
Hoenzadriel (Kerkdriel), 15 november 2007

G.T.M. (Ger) Stoof RT

Bijlagen(n)

Omgevingskaart

Klantreferentie: Stoof/8045



Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

Hier bevindt zich Kadastraal object RHOON A 3764

Achterdijk 13A, 3161 EA RHOON

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.

bebouwd gebied
a huizenblok, groot gebouw
b huizen
c hoogbouw
d kas

wegen
autosnelweg
hoofdweg met gescheiden rijbanen
hoofdweg
regionale weg met gescheiden rijbanen
regionale weg
lokale weg met gescheiden rijbanen
lokale weg
weg met losse of slechte verharding
onverharde weg
straat/overige weg
wandelgebied
fietspad
pad, voetpad
weg in aanleg
weg in ontwerp
viaduct
tunnel
vaste brug
beweegbare brug
brug op pijlers

spoorwegen
spoorweg: enkelspoor
spoorweg: dubbelspoor
spoorweg: drielsporig
spoorweg: viersporig
a station b leidperron
tram
a metro bovengronds b metrostation

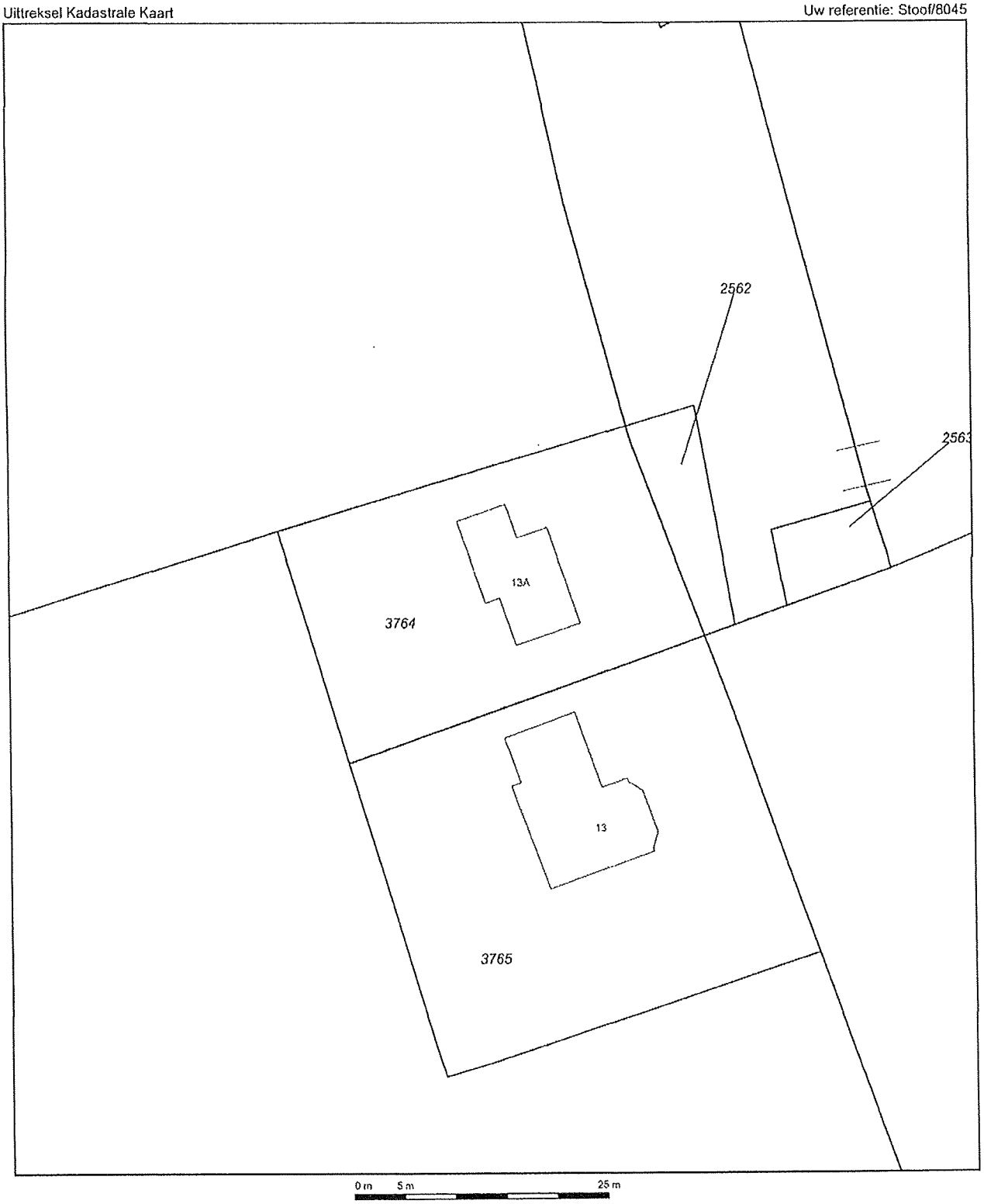
hydrografie
waterloop: smaller dan 3 m
waterloop: 3-8 m breed
waterloop: breder dan 8 m
a schutsluis b brug
c vonder d koodam
a grondduiker b stuw
c duiker d sluis

bodemgebruik
a weide met sloten
b bouwland met greppels
c boomgaard
d fruitkwekerij
e boomkwekerij
f weide met populieren
g loofbos
h naaldbos
i gemengd bos
j griend
k heide
l zand
m dras en riet
n heg en houtwal

overige symbolen
a kerk, moskee
b toren, hoge koepel
c kerk, moskee met toren
d markant object
e watertoren
f vuurtoren
a gemeentehuis b postkantoor
c politiebureau d wegwijzer
a kapel b kruis
c vlampijp d telescoop
a windmolen b watermolen
c windmolentje d windturbine
a oliepompinstallatie
b seinmast
c zendmast
a hunebed b monument
c poldergemaal
a begraafplaats
b boom c paal
d opslagtank
a kampeerterrein
b sportcomplex
c ziekenhuis
schietbaan
afrastering
hoogspanningsleiding met mast
muur
geluidswering

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: Stoof/8045



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Kadastrale grens
Bebouwing
Overige topografie

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente	RHOON
Sectie	A
Perceel	3764

Voor een eensluidend uittreksel, ROTTERDAM, 25 juni 2007
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

NVM

ACHTERDIJK 29, 3161 EB RHOON

Status: Verkocht

Vraagprijs	€ 365.000 k.k.
Transactieprijs	€ 350.000 k.k.
Aanmeld datum	20-11-2003
Looptijd	264 dagen
Soort object	Woonhuis, herenhuis, helft van dubbel, dijkwoning
Oppervlakte	150 m² woonopp., 557 m² perceelopp.
Aantal kamers	5
Bouwjaar	1937
Objectnummer	130691 (TIARA-Wonen)
Kantoor	15093 Greveling Makelaars B.V. Dorpsdijk 106 3161 CD RHOON 010-5018111

ALGEMEEN

Soort object	Woonhuis
Adres	Achterdijk 29 3161 EB RHOON
Gemeente	RHOON

STATUS

Soort aanmelding	In verkoop genomen
Objectstatus	Verkocht, Bestaande bouw
Aanvaarding	in overleg

FINANCIEEL

Vraagprijs	€ 365.000 k.k.
Prijswijzigingen	21-04-2004, € 365.000 k.k. 03-03-2004, € 385.000 k.k.
Zakelijke lasten	OZB gebruikersdeel € 167, OZB zakelijk deel € 209, waterschapslasten € 90, rioolrechten € 312, indicatie stookkosten € 1.884

DETAILS

Woonhuis	herenhuis, helft van dubbel, dijkwoning
Algemene informatie	Huidig gebruik: Woning; huidige bestemming: Woning
Inhoud	400 m³
Woonoppervlakte	150 m²
Soort dak	zadeldak
Ligging	vrij uitzicht
Bouwjaar	1937
Overig	TVKabel Zeer fraai gerenoveerde 2/1 kapwoning met fantastische tuin en uitzicht over landerijen.
Collegiale informatie	Rustig gelegen nabij uitvalswegen ruime 2-onder-1 kapwoning met uitzicht over landerijen. 557 m2 eigen grond. Intern volledig gerenoveerd in 2001.

AANBIEDINGSTEKST

ACHTERDIJK 29 TE RHOON

Op fantastische locatie, met uitzicht over landerijen, gelegen perfect onderhouden en ruime 2-onder-1 kapwoning die tussen 2001 en 2002 geheel inwendig is gerenoveerd.

De renovatie heeft o.a. bestaan uit het vernieuwen van keuken, badkamer, toiletruimte, vloer- en wandafwerking, maar ook zaken als elektra, water- en gasinstallatie en kozijnen zijn vernieuwd.

De woning is omringd door een fraai aangelegde tuin met grote schuur. De totale kavel is 557 m² eigen grond en biedt parkeerplaatsen op eigen terrein.

Indeling begane grond: ruime entree met trap en ruime toiletruimte met wma en c.v.-ruimte (2001). De riante L-vormige woonkamer (700x400/350) heeft openslaande deuren naar de tuin en geeft t.t. de kelder (2.00 x 3.00), de achtergelegen tuinkamer (700x300/450) met schuifpui naar tuin en de fraaie en moderne keuken met 2 zijden werkblad en luxe inbouwapparatuur. Vanuit de keuken is de bijkeuken met 2e toilet bereikbaar. De gehele begane grond is v.v. fraaie plavuizen vloer met vloerverwarming.

1e verdieping: 2 ruime slaapkamer met dakkapellen en kastenwanden en een fraaie badkamer met 3e toilet, 2 wastafels met meubels en een douchegelegenheid.

2e verdieping: via vaste trap bereikbare bergzolder.

Bouwjaar 1937.

INTERIEUR

Aantal kamers	5
Kelder	1 kamer
Begane grond	2 kamers; Woonkamer: L-kamer, tuinkamer; Keuken: inbouwapparatuur, dichte keuken; Indeling: bijkeuken, toilet, gang, hal, stookruimte, berging, provisieruimte
1e Verdieping	2 kamers; Badkamer 1 : toilet, douche; Indeling: gang, berging
Vliering	Indeling: berging
Onderhoud	uitstekend; Geheel gerenoveerd in 2001-2002
Isolatievormen	dakisolatie, dubbel glas
Verwarmingsinstallatie	c.v.-ketel, combi, gas, 2001; vloerverwarming geheel
Warm water	c.v.-ketel

EXTERIEUR

Onderhoud	uitstekend; Geheel gerenoveerd in 2001-2002
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin; Kwaliteit: fraai aangelegd
Achtertuin	Ligging: zuid; 460 m²
Schuur/berging	aangebouwd hout; voorzien van elektra
Garage	geen garage

KADASTRAAL

Omvang	Geheel perceel
Soort eigendom	Volle eigendom
Kadastrale gemeente	RHOON RHO00
Oppervlakte	557 m²
Sectie	A
Perceel	2130

TRANSACTIE

Status	Verkocht
Transactieprijs	€ 350.000 k.k.
Ondertekening akte	10-08-2004
Pand koper	--; koop, bestaande bouw

Aankopende makelaar (niet-NVM)

Foto's

Copyright © 2001-2007 NVM - Alle rechten voorbehouden

NVM

ESSENDIJK 8, 3161 EE RHOON

Status: Verkocht

Vraagprijs	€ 598.000 k.k.
Transactieprijs	€ 570.000 k.k.
Aanmeld datum	29-04-2003
Looptijd	38 dagen
Soort object	Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning
Oppervlakte	200 m² woonopp., 890 m² perceelopp.
Aantal kamers	4
Bouwjaar	1901
Objectnummer	15129106162 (MasterPlan 2000)
Kantoor	15129 Stad & Land Makelaars v.o.f. Vredehofweg 70 3062 ES ROTTERDAM 010-4526666

ALGEMEEN

Soort object	Woonhuis
Adres	Essendijk 8 3161 EE RHOON
Gemeente	RHOON

STATUS

Soort aanmelding	In verkoop genomen
Objectstatus	Verkocht, Bestaande bouw
Aanvaarding	in overleg

FINANCIEEL

Vraagprijs	€ 598.000 k.k.
Prijswijzigingen	29-04-2003, € 598.000 k.k.

DETAILS

Woonhuis	woonboerderij, vrijstaande woning
Algemene informatie	Huidig gebruik: woning; huidige bestemming: woning
Inhoud	600 m³
Woonoppervlakte	200 m²
Ligging	vrij uitzicht
Bouwjaar	1901
Overig	Vrijstaand charmant woonhuis op eigen grond met een ongelooflijk fraai uitzicht op toekomstig ecologisch natuurgebied. Carport voor twee auto's. Bijgebouw met patio + berging + sauna.

AANBIEDINGSTEKST

ESSENDIJK 8 TE RHOON
(Droomligging!)

Vrijstaand charmant woonhuis op eigen grond met een ongelooflijk fraai uitzicht op toekomstig ecologisch natuurgebied. Carport voor twee auto's. Bijgebouw met patio + berging + sauna.

Indeling: Begane grond: Vestibule, woonkamer met leistenen vloer, vloerverwarming en openhaard. Wooneetkeuken (gele fronten en licht houten blad) met diverse inbouwapparatuur, openslaande deuren naar terras met natuursteen. Tussenhal met natuursteen, toilet en schuifkast. Slaapkamer met parket, open haard + kast. Luxe badkamer met vloerverwarming, ligbad, douche, wastafel en toilet. Bijkeuken. Overdekt terras met kachel, sauna en douche.

1e verdieping: Overloop met laminaat en kasten. Studeerkamer annex grote slaapkamer met kasten, beide met dakkapel.

Bouwjaar: 1901 (in 1998 geheel gerenoveerd en gemoderniseerd).

Diversen: Eigen grond. Woonoppervlakte ± 200 m². Inhoud woning ± 600 m³. Centrale verwarming en warmwater d.m.v. cv-ketel. Dubbel glas. Kap + muurisolatie. Vloerverwarming. Recht van overpad / weg via buurperceel.

INTERIEUR

Aantal kamers	4
Begane grond	2 kamers; Woonkamer: woonkamer; Keuken: woonkeuken, inbouwapparatuur; Badkamer 1 : ligbad, toilet, douche; Indeling: bijkeuken, toilet, hal
1e Verdieping	2 kamers; Indeling: dakkapel
Onderhoud	goed
Isolatievormen	dakisolatie, muurisolatie
Verwarmingsinstallatie	c.v.-ketel, gas; open haard; vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	c.v.-ketel

EXTERIEUR

Onderhoud	goed
Tuin	tuin rondom; Kwaliteit: fraai aangelegd
Garage	carport auto's

KADASTRAAL

Omvang	Geheel perceel
Soort eigendom	Volle eigendom
Kadastrale gemeente	RHOON RHO00
Oppervlakte	890 m²
Sectie	C
Perceel	1401

TRANSACTIE

Status	Verkocht
Transactieprijs	€ 570.000 k.k.
Ondertekening akte	06-06-2003
Pand koper	Aangekocht via Langejan; huur, bestaande bouw
Aankopende makelaar	(niet-NVM)

Foto's

Copyright © 2001-2007 NVM - Alle rechten voorbehouden

NVM

RIJSDIJK 92, 3161 EW RHOON

Status: Verkocht

Vraagprijs	€ 425.000 k.k.
Transactieprijs	€ 400.000 k.k.
Aanmeld datum	14-03-2002
Looptijd	536 dagen
Soort object	Woonhuis, woonboerderij, vrijstaande woning, dijkwoning
Oppervlakte	130 m² woonopp., 998 m² perceelopp.
Aantal kamers	5
Bouwjaar	1906-1930
Objectnummer	15093100591 (MasterPlan 2000)
Kantoor	15093 Greveling Makelaars B.V. Dorpsdijk 106 3161 CD RHOON 010-5018111

ALGEMEEN

Soort object	Woonhuis
Adres	Rijsdijk 92 3161 EW RHOON
Gemeente	RHOON

STATUS

Soort aanmelding	In verkoop genomen
Objectstatus	Verkocht, Bestaande bouw
Aanvaarding	in overleg

FINANCIEEL

Vraagprijs	€ 425.000 k.k.
Prijswijzigingen	25-06-2003, € 425.000 k.k. 16-11-2002, € 495.000 k.k. 14-03-2002, € 545.000 k.k.

DETAILS

Woonhuis	woonboerderij, vrijstaande woning, dijkwoning
Algemene informatie	Huidig gebruik: Woonhuis; huidige bestemming: Woonhuis
Inhoud	325 m³
Woonoppervlakte	130 m²
Soort dak	zadeldak
Ligging	aan rustige weg, vrij uitzicht, buiten bebouwde kom
Bouwjaar	1906-1930
Overig	In het buitengebied (polder) aan de dijk gelegen woonboerderij met ruime aangebouwde schuur van 10 x 11.5 m. met zolder en een aangebouwde paardenstal.
Informatieplicht	Asbest

AANBIEDINGSTEKST

RIJSDIJK 92 TE RHOON

Op unieke locatie, in het buitengebied, aan een dijk gelegen vrijstaande woonboerderij op ca. 998 m² eigen grond en schitterend uitzicht over polderlandschap. Indeling: entree/hal, trap met kast, toegang naar de L-vormige woonkamer 5.00 x 3.50/6.50 m. en de ruime eetkeuken met eenvoudige keukeninrichting. Aansluitend aan de keuken zijn de badkamer met douchegelegenheid en toilet en de bijkeuken met wasmachine-aansluitpunten c.v.-ketel en boiler. Op de 1e verdieping van de woning zijn 4 slaapkamers gerealiseerd waarvan 1 van 3.00 x 2.25m en 3 van 3.00 x 3.00 m. Boven de verdieping is een ruime bergvliering. Vanuit de keuken zijn tevens de ruime schuur 10.00 x 11.50 m., in 2 verdiepingen, en de paardenstal van 5.00 x 7.50 m bereikbaar. In de schuur zitten 2 grote deuren waardoor deze tevens als grote garage kan worden gebruikt. Sloop en nieuwbouw van woning en schuren is mogelijk.

INTERIEUR

Aantal kamers	5
Begane grond	1 kamer; Woonkamer: L-kamer, (30)m² ; Keuken: woonkeuken, (16)m²; Badkamer 1 : toilet, douche; Indeling: bijkeuken, hal, provisieruimte
1e Verdieping	4 kamers
Vliering	
Onderhoud	matig
Isolatievormen	gedeeltelijk dubbel glas
Verwarmingsinstallatie	c.v.-ketel, gas, 1985
Warm water	elektrische boiler eigendom

EXTERIEUR

Onderhoud	matig
Tuin	tuin rondom; Kwaliteit: normaal
Schuur/berging	aangebouwd steen; voorzien van elektra
Garage	aangebouwd steen; voorzien van elektra; 4 auto's

KADASTRAAL

Omvang	Geheel perceel
Soort eigendom	Volle eigendom
Kadastrale gemeente	RHOON RHO00
Oppervlakte	998 m²
Sectie	A
Perceel	4834

TRANSACTIE

Status	Verkocht
Transactieprijs	€ 400.000 k.k.
Ondertekening akte	01-09-2003
Pand koper	huur, bestaande bouw
Aankopende makelaar	(niet-NVM)

Copyright © 2001-2007 NVM - Alle rechten voorbehouden

NVM

RIJSDIJK 99, 3161 EV RHOON

Status: Verkocht

Vraagprijs	€ 680.000 k.k.
Transactieprijs	€ 680.000 k.k.
Aanmeld datum	18-06-2002
Looptijd	44 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Oppervlakte	140 m² woonopp., 870 m² perceelopp.
Aantal kamers	6
Bouwjaar	1927
Objectnummer	15288100972 (MasterPlan 2000)
Kantoor	15288 Veldhoen & Romeijn o.g. Makelaardij B.V. Vlietkade 1 3262 JN OUD BEIJERLAND 0186-619300

ALGEMEEN

Soort object	Woonhuis
Adres	Rijsdijk 99 3161 EV RHOON
Gemeente	RHOON

STATUS

Soort aanmelding	In verkoop genomen
Objectstatus	Verkocht, Bestaande bouw
Aanvaarding	in overleg

FINANCIEEL

Vraagprijs	€ 680.000 k.k.
Prijswijzigingen	18-06-2002, € 680.000 k.k.

DETAILS

Woonhuis	eengezinswoning, vrijstaande woning
Algemene informatie	Huidig gebruik: woonhuis; huidige bestemming: wonen
Inhoud	340 m³
Woonoppervlakte	140 m²
Soort dak	zadeldak
Ligging	vrij uitzicht
Bouwjaar	1927
Overig	Alarminstallatie

AANBIEDINGSTEKST

Rijsdijk 99, 3161 EV RHOON
Vrijstaande woning met berging, schitterend gelegen op 870 m² eigen grond, verscholen achter prachtige bomen, temidden van landerijen en met de golfbaan en de jachthaven op 5 minuten afstand. Beg. grond: hal, L-vormige woonkamer, dichte, nette keuken, bijkeuken met douche en toilet, provisiekelder, werkkamer met kasten. 1e verd.: overloop, badkamer met ligbad, toilet, bidet en badkamermeubel, 2 slaapkamers. 2e verd.: vaste trap, overloop, 2 slaapkamers

met tuimelraam. De woning is voorzien van dakisolatie en grotendeels van dubbele beglazing. De grote tuin is mooi aangelegd en bevat een houten tuinberging en een authentieke waterput. Er wordt een perceel dijkgrond van ca. 338 m² gehuurd van het Waterschap. In de nabije toekomst wordt in de directe omgeving een manege geopend.

INTERIEUR

Aantal kamers	6
Begane grond	2 kamers; Woonkamer: L-kamer, (28)m² ; Keuken: dichte keuken, (10)m²; Badkamer 1 : (200 x 100 m) toilet, douche; Indeling: bijkeuken, gang, provisieruimte
1e Verdieping	2 kamers; Badkamer 1 : (280 x 260 m) ligbad, toilet; Indeling: hal
Zolder	2 kamers; Indeling: hal
Onderhoud	goed
Isolatievormen	dakisolatie, dubbel glas
Verwarmingsinstallatie	c.v.-ketel, gas
Warm water	geiser eigendom, elektrische boiler eigendom

EXTERIEUR

Onderhoud	goed
Tuin	tuin rondom; Kwaliteit: fraai aangelegd
Schuur/berging	vrijstaand hout
Garage	geen garage

KADASTRAAL

Omvang	Geheel perceel
Soort eigendom	Volle eigendom
Kadastrale gemeente	RHOON RHO00
Oppervlakte	520 m²
Sectie	A
Perceel	1861

Omvang	Geheel perceel
Soort eigendom	Volle eigendom
Kadastrale gemeente	RHOON RHO00
Oppervlakte	350 m²
Sectie	A
Perceel	5349

TRANSACTIE

Status	Verkocht
Transactieprijs	€ 680.000 k.k.
Ondertekening akte	01-08-2002
Pand koper	wordt opnieuw aangemeld met andere foto`s; huur, bestaande bouw
Aankopende makelaar	(niet-NVM)

Foto's

Copyright © 2001-2007 NVM - Alle rechten voorbehouden

NVM

ACHTERDIJK 31 a, 3161 EB RHOON

Status: Verkocht

Vraagprijs	€ 485.000 k.k.
Transactieprijs	€ 445.000 k.k.
Aanmeld datum	07-09-2005
Looptijd	623 dagen
Soort object	Woonhuis, eengezinswoning, helft van dubbel
Oppervlakte	230 m² woonopp., 580 m² perceelopp.
Aantal kamers	7
Bouwjaar	1937
Objectnummer	504419 (TIARA-Wonen)
Kantoor	15300 Zomerhof Muys Makelaardij B.V. Dorpsdijk 132 3161 CE RHOON 010-5013322

ALGEMEEN

Soort object	Woonhuis
Adres	Achterdijk 31 a 3161 EB RHOON
Nadere aanduiding	Achterdijk 31a

STATUS

Soort aanmelding	In verkoop genomen
Objectstatus	Verkocht, Bestaande bouw
Aanvaarding	in overleg

FINANCIEEL

Vraagprijs	€ 485.000 k.k.
Prijswijzigingen	08-03-2007, € 485.000 k.k. 01-02-2007, € 499.000 k.k. 23-05-2006, € 529.000 k.k. 31-03-2006, € 559.000 k.k. 06-02-2006, € 569.000 k.k. 16-09-2005, € 589.000 k.k.

DETAILS

Woonhuis	eengezinswoning, helft van dubbel
Algemene informatie	Huidig gebruik: woonhuis; huidige bestemming: woonhuis
Inhoud	620 m³
Woonoppervlakte	230 m²
Soort dak	zadeldak
Ligging	beschutte ligging
Bouwjaar	1937 1954
Overig	TVKabel

AANBIEDINGSTEKST

Achterdijk 31a, 3161EB RHOON, Nederland

In deze prachtige sfeervolle 2 onder 1 kapwoning vindt u veel ruimte en privacy.

De woning is voorzien van alle gemakken en voorzieningen op de begane grond en heeft een prachtige tuin welke veel privacy biedt. De woning is gelegen op maar liefst 580 m2 eigen grond en heeft een inhoud van ca. 620 m3. KIJK OP WWW.ZOMERHOFMUYS.NL VOOR BEWEGENDE BEELDEN EN GESPROKEN TEKSTEN.

beg. gr. met slaapkamer:

Entree/hal, toilet, trap naar de verdieping en kelder.
De begane grond is zo ingedeeld dat iedere ruimte bereikbaar is als u rondloopt. Indien de zij-ingang wordt gebruikt komt u binnen in de bijkeuken met plavuizenvloer, waar vaste kasten aanwezig zijn voor onder andere de cv combiketel en wasmachine aansluiting. Boven deze bijkeuken is er middels een luik een ruime bergruimte te bereiken.

Dan komt u in een woonserre met schuifpui naar de tuin (nu in gebruik als praktijkruimte) met doorgang naar de riante slaapkamer met parketvloer, schuifpui naar de beschutte achtertuin, garderobe, vaste kasten en badkamer met nieuwe douchecabine, wastafel, 3e toilet en designraditor.

Het woon-/zitgedeelte is voorzien van openslaande deuren naar de beschutte achtertuin met vijver, een open haard en doorgang naar de eetkamer. Vanuit de eetkamer heeft u een schitterend uitzicht op de voortuin.

De zeer sfeervolle woonkeuken is uitgevoerd in een moderne landhuisstijl (2003) en heeft een boretti fornuis/oven, afzuigschouw, vaatwasser en een harstenen blad.

Schitterend aangelegde tuinen met veel privacy, houten berging en lange oprit voor meerdere auto's.

1e verdieping:

Overloop, 3 ruime slaapkamers waarvan 1 met inbouwkast en 1 met schuifkastenwand en ruim dakterras; badkamer met ligbad, wastafelmeubel en 2e toilet.

Zolder:

Door middel van een vlizotrap te bereiken ruime bergzolder (eventueel mogelijkheid voor extra slaapkamer).

Tuin:

Schitterend aangelegde tuinen met veel privacy, houten berging en lange oprit voor meerdere auto's.

Algemeen:

De gehele woning is vzv dubbel glas en keurig onderhouden

INTERIEUR

Aantal kamers	7
Begane grond	4 kamers; Woonkamer: woonkamer, tuinkamer; Keuken: woonkeuken, dichte keuken; Badkamer 1 : douche; Indeling: bijkeuken, toilet, gang, hal, stookruimte, provisieruimte
1e Verdieping	3 kamers; Badkamer 1 : ligbad, toilet
Zolder	Indeling: berging
Onderhoud	uitstekend
Isolatievormen	dakisolatie, dubbel glas
Verwarmingsinstallatie	c.v.-ketel, gas
Warm water	c.v.-ketel

EXTERIEUR

Onderhoud	uitstekend
Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin; Kwaliteit: fraai aangelegd
Achtertuin	Ligging: oost- zuid; 120 m²

Schuur/berging	vrijstaand hout; voorzien van elektra
Garage	parkeerplaats auto's
Praktijkruimte	inpandig aanwezig

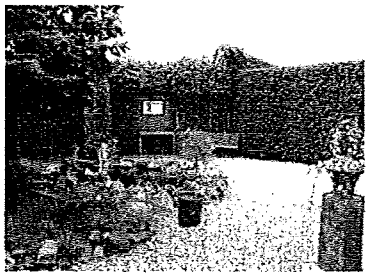
KADASTRAAL

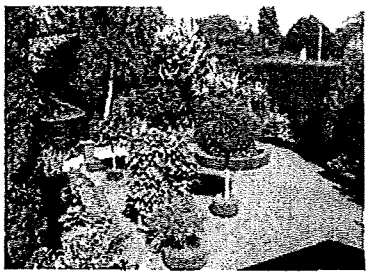
Omvang	Geheel perceel
Soort eigendom	Volle eigendom
Kadastrale gemeente	Rhoon
Oppervlakte	580 m²
Sectie	A
Perceel	4929

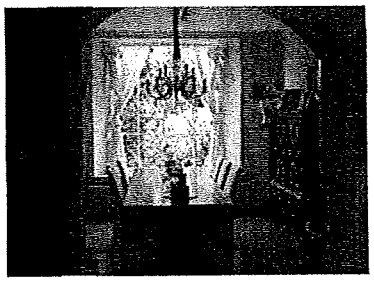
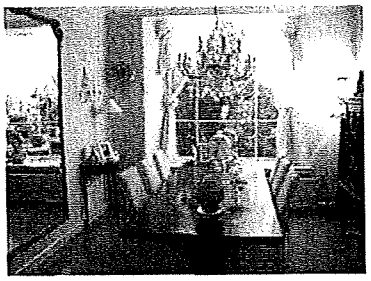
TRANSACTIE

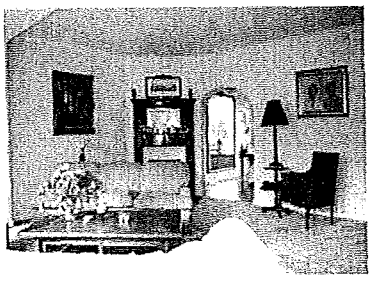
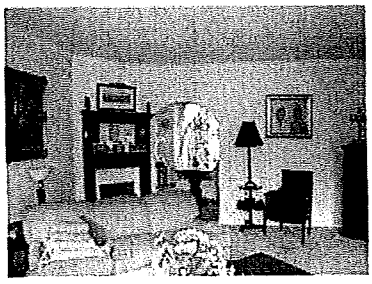
Status	Verkocht
Transactieprijs	€ 445.000 k.k.
Ondertekening akte	23-05-2007
Pand koper	koop, bestaande bouw
Aankopende makelaar	(niet-NVM)

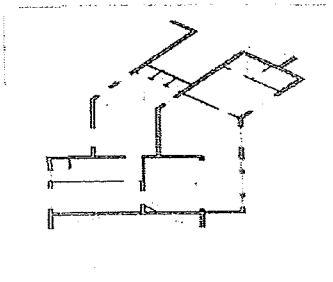
Foto's







Copyright © 2001-2007 NVM - Alle rechten voorbehouden

5 P 130

Registratienummer: 58130
Registratiedatum: 15-7-2009
Afdoeningsdatum: 9-9-2009
Afdeling: JURIDISCHE ZAKEN
Portefeuillehouder: Harald Bergmann

de Rechtspraak

AFTEKENEN

De Raad der gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA Rhoon

Sector Bestuursrecht

bezoekadres
Wilhelminaplein 100/125

correspondentieadres
Postadres postbus 50951, 3007 BM Rotterdam

t (010) 297 12 34
f (010) 297 25 55
www.rechtspraak.nl
Rabobank 19 23 28 417

Bij beantwoording de datum en ons kenmerk vermelden. Wilt u slechts één zaak in uw brief behandelen.

datum	13 juli 2009
onderdeel	T1
contactpersoon	dhr K.L.A. van Zijl
doorkiesnummer	010 - 297 18 41
ons kenmerk	Procedurenummer 08 / 2008 WET STRN
uw kenmerk	2008/5462
bijlage(n)	
faxnummer afdeling	
onderwerp	het beroep van G.P. Mijs e/v Vogelaar te Rhoon

Geachte heer/mevrouw,

Over het beroep met procedurenummer 08 / 2008 WET STRN deel ik u het volgende mee.

De rechtbank heeft uitspraak gedaan. Ik stuur u een kopie van de uitspraak.

Als u het niet eens bent met deze uitspraak, kunt u hiertegen in hoger beroep gaan. U moet dat schriftelijk doen **binnen zes weken** na de datum van deze brief. Dit beroepschrift stuurt u samen met een kopie van de uitspraak van de rechtbank aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. In uw beroepschrift moet u vermelden waarom u het niet eens bent met de uitspraak.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het procedurenummer te vermelden.

Hoogachtend,

de griffier

K.L.A. v. Zijl

BE022

uitspraak

RECHTBANK ROTTERDAM

Sector Bestuursrecht
Enkelvoudige kamer

Reg.nr.: AWB 08/2008 WET-T1

Uitspraak in het geding tussen

G.P. Vogelaar-Mijs, wonende te Rhoon (gemeente Albrandswaard), eiseres, gemachtigde mr. W.I. Koelewijn, advocaat te Den Haag,

en

de Raad van de gemeente Albrandswaard, verweerder.

1 Ontstaan en loop van de procedure

Bij besluit van 31 maart 2008 heeft verweerder het bezwaar van eiseres tegen het besluit van 31 mei 2007 (hierna te noemen: het primaire besluit) niet-ontvankelijk verklaard.

Tegen dit besluit (hierna: het bestreden besluit) heeft eiseres bij brief van 9 mei 2008 beroep ingesteld.

Verweerder heeft bij brief van 15 oktober 2008 een verweerschrift ingediend.

Het onderzoek ter zitting heeft plaatsgevonden op 29 mei 2009. Aanwezig waren eiseres en haar gemachtigde. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door mr. M.J. Brandes. Ter zitting is als getuige gehoord G.T.M. Stoof.

2 Overwegingen

Bij het primaire besluit, verzonden op 14 juni 2007, heeft verweerder aan eiseres een planschadevergoeding toegekend van € 32.000,-- vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 15 augustus 2005 tot de dag der uitbetaling.

Tegen dit besluit heeft de toenmalige gemachtigde van eiseres, de hiervoor genoemde G.T.M. Stoof, bij brief van 23 juli 2007 tijdig bezwaar gemaakt en verzocht om een termijn te stellen voor de aanvulling van de gronden.

Bij brief van dezelfde datum heeft de gemeente gelegenheid geboden om de gronden van het bezwaar aan te vullen voor 14 augustus 2007.

Bij brief van 27 juli 2007 is namens de gemachtigde verzocht de termijn voor het indienen van de gronden in september 2007 te stellen.

Bij brief van 2 oktober 2007 heeft de gemachtigde verweerders adviescommissie verzocht om toezending van een aantal stukken, waarbij is aangegeven dat na ontvangst van deze stukken, zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen één maand, de gronden van het bezwaar zullen worden ingediend.

Bij brief van 8 oktober 2007 heeft verweerders adviescommissie de gevraagde stukken aan eiser toegezonden en is de termijn voor het indienen van de gronden verlengd tot 26 oktober 2007. Daarbij is aangegeven dat indien eiseres de gronden niet tijdig zou inzenden, het bezwaarschrift op grond van artikel 6:6 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) niet-ontvankelijk wordt verklaard.

Bij brief, gedateerd 25 oktober 2007 en ontvangen door verweerder op 31 oktober 2007, heeft eiseres de gronden van het bezwaarschrift aangevuld.

Tussen partijen is in geschil of verweerder bij het bestreden besluit terecht en op goede gronden het bezwaar van eiseres tegen het primaire besluit niet-ontvankelijk heeft verklaard omdat zij de gronden van het bezwaar niet tijdig zou hebben ingediend.

Artikel 6:5 van de Awb bepaalt, voor zover thans van belang, dat het bezwaarschrift tenminste de gronden van het bezwaar bevat.

Op grond van artikel 6:6 van de Awb kan een bezwaar niet-ontvankelijk worden verklaard indien niet is voldaan aan artikel 6.5 van de Awb, mits de indiener de gelegenheid heeft gehad het verzuim te herstellen binnen een hem daartoe gestelde termijn.

De rechtbank volgt eiseres niet in haar ter zitting gevoerde betoog dat het bezwaarschrift van 23 juli 2007 wel gronden van het bezwaar bevat. Uit de zinsnede dat het bezwaar is beperkt tot het toegekende bedrag leidt de rechtbank, in tegenstelling tot eiseres, geen gronden af. Bovendien wordt in het bezwaarschrift gemotiveerd aangegeven dat het niet mogelijk is de gronden waarop het bezwaar is gebaseerd te formuleren en wordt verzocht een termijn daarvoor te stellen. De rechtbank houdt het er derhalve voor dat de gronden van het bezwaar niet bij brief van 23 juli 2007 zijn ingediend.

Eiseres stelt verder dat zij tijdig de gronden van haar bezwaar heeft ingediend, nu de gronden op 31 oktober 2007 door de gemeente zijn ontvangen en, naar eiseres stelt, op 25 oktober 2007 ter post zijn bezorgd. Zij beroept zich daarbij op artikel 6:9, tweede lid, van de Awb. Eiseres stelt bovendien dat voor de datum van de bezorging ter post niet bepalend is wat de datum van het poststempel is. Zij wijst daarbij op een arrest van de Hoge Raad van 29 mei 1996, JB 1996, 171.

De rechtbank overweegt hieromtrent als volgt.

Ingevolge artikel 6:9, tweede lid, van de Awb is bij verzending per post een bezwaarschrift tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Niet in geding is of het bezwaarschrift tijdig is ingediend, maar of de gronden van het bezwaar tijdig zijn ingediend. De rechtbank is echter van oordeel dat het artikellid naar analogie van toepassing is op het indienen van de gronden van het bezwaar. Zij vindt steun voor dit oordeel in een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 29 juli 2005, LJN AU2587.

Vaststaat dat de gemeente de termijn voor het indienen van de gronden heeft verlengd tot 26 oktober 2007. De toepassing van artikel 6:9, tweede lid, van de Awb betekent voor het onderhavige geval dat de gronden van het bezwaar nog tijdig zijn ingediend indien deze op 25 oktober 2007 ter post zijn bezorgd en uiterlijk op 31 oktober 2007 door verweerder zijn ontvangen.

De toenmalige gemachtigde van eiseres heeft ter zitting als getuige onder ede verklaard dat hij de brief waarbij de gronden zijn ingediend, op 25 oktober 2007 tussen 17.00 en 17.30 in een brievenbus van TNT Post heeft gedeponeerd. Verweerder heeft erop gewezen dat de brief, blijkens het stempel van datum van binnenkomst, eerst op 31 oktober 2007 door de gemeente is ontvangen. Het poststempel op de enveloppe waarin de gronden aan verweerder zijn toegezonden, geeft 31 oktober 2007 als datum aan.

De rechtbank overweegt dat in de regel aan de datum van het poststempel op de enveloppe doorslaggevende betekenis toekomt ten bewijze van de datum van de terpostbezorging. In dit geval ziet de rechtbank aanleiding om van dit uitgangspunt af te wijken. De rechtbank neemt daarbij in overweging dat het in dit geval de termijn van indienen van de gronden van het bezwaar betreft ter beoordeling waarvan verweerder op grond van artikel 6:6 van de Awb een discretionaire bevoegdheid heeft en niet het indienen van bezwaar zelf, bij het geding geen derden zijn betrokken en eiseres een groot gesteld belang heeft bij de uitkomst van het geschil.

Omdat in dit geval de datum van het poststempel op de enveloppe dezelfde datum is als die van het stempel van binnenkomst op de brief waarbij de gronden zijn aangevuld, kent de rechtbank geen doorslaggevende betekenis toe aan de datum van het poststempel. Gezien het systeem van postbezorging in Nederland kan een in een brievenbus van TNT Post gedeponeerde brief niet bij de geadresseerde inkomen op dezelfde dag als die waarop de enveloppe van de brief wordt gestempeld. Daarom moet of de datum van ontvangst, of de datum van het poststempel op de enveloppe verkeerd zijn. Niet kan worden uitgesloten dat de datum van het poststempel niet de betekenis heeft die in het normale geval aan die datum wordt gehecht.

Verweerder had in het feit dat de datum van het poststempel op de enveloppe en de datum van binnenkomst op de brief dezelfde zijn, aanleiding moeten zien nader te onderzoeken waarom dit zo is, om de mogelijkheid uit te sluiten dat de brief met de gronden op 25 oktober 2007 ter post is bezorgd, zoals eiseres betoogt. Door dit na te laten heeft verweerder in strijd gehandeld met artikel 3:2 van de Awb.

Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient te worden vernietigd. Hetgeen eiseres overigens heeft aangevoerd, behoeft geen behandeling meer.

Verweerder dient een nieuwe beslissing op het bezwaar te nemen. Daarbij dient verweerder tevens in te gaan op de door eiseres gevraagde vergoeding van proceskosten in bezwaar.

De rechtbank ziet aanleiding verweerder te veroordelen in de kosten die eiseres in verband met de behandeling van het beroep tot aan deze uitspraak redelijkerwijs heeft moeten maken. De rechtbank bepaalt de proceskosten op € 644,-- aan kosten van door een derde beroepsmatig verleende rechtsbijstand.

3 Beslissing

De rechtbank,

recht doende:

verklaart het beroep gegrond,

vernietigt het bestreden besluit,

bepaalt dat de gemeente Albrandswaard aan eiseres het betaalde griffierecht van € 145,-- vergoedt,

veroordeelt verweerder in de proceskosten tot een bedrag van € 644,-- en wijst de gemeente Albrandswaard aan als de rechtspersoon die deze kosten aan eiseres moet vergoeden.

Aldus gedaan door mr. C.A. Schreuder, rechter, in tegenwoordigheid van mr. I. Geerink-van Loon, griffier.

De griffier, De rechter,

Uitgesproken in het openbaar op 7 juli 2009

Een belanghebbende - onder wie in elk geval eiseres wordt begrepen - en verweerder kunnen tegen deze uitspraak hoger beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State, Postbus 20019, 2500 EA, 's-Gravenhage. De termijn voor het indienen van het beroepschrift is zes weken en vangt aan met ingang van de dag na die waarop het afschrift van deze uitspraak is verzonden.

Afschrift verzonden op: 13 JUL 2009

VOOR COPIE CONFORM
De griffier van de
Rechtbank Rotterdam
Sector Bestuursrecht

R.L.A. v. Zijl

wnd

75 766

Gemeente Albrandswaard

VERSLAG

Betreft	Commissie voor de Bezwaar- en Beroepschriften	
Datum vergadering	Donderdag 10 september 2009	
Aanwezig	Voorzitter :	de heer mr. P. van Namen
	Lid :	de heer V.G. Soentpiet
		de heer C. v.d. Born
	Namens de gemeente :	de heer D. Mol
		drs. P.A.J.M. van Bragt (SAOZ)
	Secretaris :	mevrouw mr. A.G.M. Ostojić-Hanssen
	Verslaglegging :	mevrouw S.B.A. Kef.
	Voorts zijn aanwezig :	
	Mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs – bezwaarmaakster	
	De heer G.T.M. Stoof – namens bezwaarmaakster	
M.k. afwezig		
Ons kenmerk	090910.BB	

Opening

De voorzitter opent de zitting voor de commissie voor de bezwaarschriften gemeente Albrandswaard en heet de aanwezigen welkom.
Aan de orde is het bezwaar tegen het besluit van de gemeenteraad van 31 mei 2007, verzonden 14 juni 2007, tot het toekennen van planschade en de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 7 juli 2009.
De voorzitter bevestigt dat tijdens de voorfase, bij de niet-ontvankelijkheidverklaring, geen advies gevraagd is aan de voorzitter. Hij betreurt dit. In dit opzicht is de bezwaarcommissie niet betrokken bij het geven van advies over het ontvankelijk zijn van het bezwaarschrift. De rechtbank heeft gezegd dat de gemeente dit opnieuw moet onderzoeken. Vanavond wordt dit dan ook gedaan maar de commissie zal ook op de inhoud van het bezwaarschrift ingaan.
Hij stelt een ieder in de gelegenheid zichzelf voor te stellen.

De voorzitter geeft bezwaarmaakster de gelegenheid het bezwaarschrift toe te lichten.
De heer Stoof heeft namens zijn cliënt een bezwaarschrift ingediend. In principe zijn zij het eens met de juridische uitgangspunten zoals SAOZ deze hanteert, echter het gaat om de waarde van het object per twee (2) peildata. Verder speelt nog altijd de discussie omtrent de verwerving van het object. Ook al is deze discussie vanavond niet aan de orde. Wel is hijzelf hierdoor met bezwaarmaakster in contact gekomen. De getaxeerde waarden door SAOZ vindt hij aan de lage kant. Deze waarden zijn dan ook de aanleiding geweest om een bezwaarschrift in te dienen. In het advies van SAOZ treft hij geen referentieverkopen aan. In het bezwaarschrift heeft hij dit wel gedaan. Volledigheidshalve heeft hij vandaag nogmaals het betreffende object naast vergelijkbare transacties geplaatst om inzichtelijk te maken waar het om gaat en in de hoop dat de commissie tot de conclusie komt dat door SAOZ structureel te laag getaxeerd is. Ook heeft hij kleurenfoto's toegevoegd. Hij overhandigt alle aanwezigen een exemplaar, zie bijlage 1.

De voorzitter leest in het rapport van SAOZ een maatvoering van 2 percelen, totaal 85 m2 erfpachtgrond. In het verhaal van de heer Stoof wordt gerekend met totaal 175 m2.
De heer Stoof wijst vervolgens op de WOZ taxatie. De waarde van het object is hier gesteld op 467.000 euro per 01.01.2003. Deze waarde is door SAOZ ook niet meegewogen. Hij is van mening dat SAOZ rekening dient te houden met alle elementen en mogelijkheden bebouwing. Het verschil in taxaties is te hoog.
De voorzitter heeft gelezen in de stukken van de heer Mol dat de niet-ontvankelijkheid gepasseerd kan worden. Hij verneemt dat de heer Mol geen mandaat heeft van de raad hieromtrent en bevestigt dat de commissie zich hier dan ook nog over zal buigen. Hij geeft de heer Mol de gelegenheid om te reageren.
De heer Mol geeft de heer Van Bragt het woord.
De heer Van Bragt verwijst naar zijn verweer. Hij wenst echter in te gaan op de opmerkingen van de heer Stoof. In eerste instantie bevestigt hij dat de heer Stoof en SAOZ het eens zijn met een groot aantal zaken nl. de planologische inventarisatie, de planologische vergelijking en de aard en omvang van de schade in relatieve zin. Dat de bedragen in absolute zin uiteen lopen moge duidelijk zijn. Percentueel gezien liggen de schades in dezelfde orde van grootte. Hier lijkt overeenstemming over te zijn. We kunnen ons dan ook focussen op dat ene aspect waar kennelijk verschil van mening over bestaat en dat is de waarde, van de woning van mevrouw Vogelaar-Mijs, per peildata november 2002 en september 2004. In rekenkundige zin moet hij de heer Stoof gelijk geven dat in het rapport van SAOZ niet is aangegeven hoe de waarde tot stand is gekomen. Deze discussie is te scheiden in een juridische- en waardetechnische/rekenkundige component. De afdeling heeft in diverse uitspraken, in juridische zin, aangegeven hoe bij een planschadebeoordeling gekomen moet worden tot een waardevermindering, tot een objectiveerbare begroting van de schade als gevolg van de planologische verslechtering (deze uitspraken en de jurisprudentie heeft hij op papier gezet en zullen worden overhandigd aan de commissie). Dit heeft te maken met de maximale invulling van de planologische regimes die bij de beoordeling betrokken zijn. De vergelijking en de resultanten daarvan zijn de planologische verslechtering en de objectiveerbare vertaling daarvan in een waardevermindering. Dit is staande en vaste jurisprudentie. Op het moment dat de inventarisatie en de vergelijking juist zijn en de kwalificatie van het totale nadeel naar aard en omvang deugdelijk hierdoor wordt gesteund, is dat een voldoende verklaring van de waardevermindering. Dat andere taxateurs tot andere waarderingen komen kan, maar die enkele omstandigheid is onvoldoende aanleiding om er van uit te gaan dat de advisering door de gemeente ingeschakelde adviseur, onjuist is.
Hiernaast wordt met het hanteren van referenties binnen het planschaderecht terughoudend omgegaan omdat vrijstaande en afwijkende objecten in feitelijke/technische zin niet snel met elkaar vergelijkbaar zijn. Belangrijker is dat referentieobjecten, andere objecten dan het te beoordelen object, in planologische zin moeilijk vergelijkbaar zijn. Bij het hanteren van referentieobjecten dienen de planologische omstandigheden onderzocht te worden. Hiernaast lopen de waarderingen van de aangedragen objecten niet echt uiteen en zijn het veelal objecten van een ander karakter. Volledigheidshalve geeft hij aan dat de waardering van de heer Stoof, november 2002, 395.000 euro ook nog eens ontzettend afwijkt van de WOZ waardering voor 2003 van 467.000 euro. WOZ waarderingen zijn niet goed te gebruiken bij planschade waarderingen.
De voorzitter vraagt naar de oppervlakte van de erfpacht percelen.
De heer Van Bragt verwijst naar zijn nader advies uit november 2006. Het zou kunnen dat er een rekenfout gemaakt is. In het bezwaarschrift is hieraan echter niet gerefereerd. In 2006 heeft hij dit verschil besproken met zijn taxateur echter die heeft aangegeven dat het om gronden gaat met een bestemming openbare weg. Ook hier is het bepalen van de waarde afhankelijk van factoren.
De heer Stoof weerlegt dit. Het gaat hier om een groente- en voortuin; erfpacht perceelnummer 2562 + 2563.
De voorzitter bevestigt dat het hier om een verschil gaat van 90 m2. Wordt erfpachtgrond in de waardevaststelling van het onroerend goed betrokken?

De heer Bragt bevestigt dat een zakelijk recht een bepaalde waarde vertegenwoordigt.
De voorzitter vat samen dat partijen het eens zijn over de planologische vergelijking en de omvang van de woning.
De heer Stoof vult aan dat het hier gaat om een discussie tussen juristen. Waar het hem om gaat is de waardedaling. Hiervoor heeft hij getracht vergelijkbare referenties neer te leggen. Deze mist hij in het hele betoog. Tevens zou op en bij het onderhavige object, volgens de planologie, bebouwing opgericht kunnen worden. De planologische omstandigheden golden voor het gehele bestemmingsplan buitengebied. De vergelijking heeft hij dan ook in het kader van dit bestemmingsplan gedaan.
De heer Van Bragt beaamt dat het gaat om de waardedaling. Het gaat echter om de waardedaling binnen de kaders van het planschaderecht. Dit is een andere invulling dan de gebruikelijke waardering die in de markt plaatsvindt. De afdeling bestuursrechtspraak heeft binnen het planschaderecht van planschadewaarderingen een juridische waardering gemaakt. Geen feitelijke waardering. Dit betekent dat er rekening gehouden moet worden met de criteria en de randvoorwaarden die door de afdeling gesteld zijn. Volgens de afdeling gaat het in beginsel om de beantwoording van de vraag of de raad in redelijkheid zijn beslissing heeft kunnen baseren op het advies dat door de SAOZ is uitgebracht. De afdeling zegt ook dat de enkele omstandigheid, dat een adviseur van de aanvrager alleen maar komt met een andere waardering en voor het overige uitgaat van dezelfde uitgangspunten, onvoldoende aanleiding is om op basis daarvan te veronderstellen dat het besluit van het bestuursorgaan in kwestie in redelijkheid niet had kunnen steunen op het uitgebrachte advies. Hier moet veel meer voor zijn. Hiernaast had het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Albrandswaard een vrij bijzondere bepaling in zich opgenomen nl. een binnenplanse vrijstellingbevoegdheid om de realisering van nieuwe bouwstedes mogelijk te maken. Met name die bevoegdheid maakt het dat hij tegen zijn taxateurs zei hier rekening mee te houden bij de oude planologische situatie. Dit heeft zijn invloed op de waardering van het object.
De voorzitter vraagt of het binnen het planologisch kader gaat om de verkoopwaarde op de vrije markt.
De heer Van Bragt ontkent dit. Het gaat om de planologische waarde die wordt bepaald door de planologische omstandigheden die per geval moeten worden beoordeeld.
De heer Stoof vindt dit onzin. Het gaat hier om een verkoopwaarde, de verkoopbaarheid van het object. De Rhoonse Baan lag er niet maar ligt er nu wel. Dit brengt een waardedaling met zich mee. Hij verzoekt om een hertaxatie door een andere taxateur.
De heer Mol maakt duidelijk dat de gemeente hier geen reden toe heeft. Zij zijn tevreden over de huidige adviseurs.

De voorzitter heeft vooralsnog voldoende vernomen.

Sluiting
De voorzitter dankt de aanwezigen voor hun inbreng. De commissie zal over de kwestie beraadslagen en advies uitbrengen aan de gemeenteraad over de ontvankelijkheid en de inhoud. Na verwerking zal het besluit van de gemeenteraad, met het advies van de commissie bezwaar- en beroepsschriften en het verslag van deze hoorzitting worden toegezonden. De gemeenteraad kan afwijken van het advies van deze commissie.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de commissie voor de behandeling van bezwaar- en beroepschriften van 10 september 2009,

De voorzitter, De secretaris,

De heer mr. P. van Namen Mevrouw mr. A.G.M. Ostojić-Hanssen

Advies van de
Commissie voor de bezwaar- en beroepschriften (art. 7:13 AwB).

Datum zitting

Donderdag 10 september 2009

Bestreden besluit en bezwaarschrift

Het bestreden besluit van de raad van de Gemeente Albrandswaard betreft het toekennen van planschade van €32.000 aan mevrouw Vogelaar-Mijs.

Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is op 23 juli 2007 door G.T.M. Stoof RT namens mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs ingediend en op 23 juli 2007 ontvangen. Het bestreden besluit is verzonden op 14 juni 2007. Het bezwaarschrift is tijdig ingediend.
Bij beslissing van 31 maart 2008 (verzonden 3 april 2008) is het bezwaarschrift niet-ontvankelijk verklaard omdat de gronden van het bezwaar te laat waren aangevuld. Tegen deze beslissing heeft mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs beroep aangetekend bij de Rechtbank Rotterdam, waarop de rechtbank op 7 juli 2009 uitspraak heeft gedaan.
De Rechtbank Rotterdam heeft het beroep gegrond verklaard op grond van de volgende redenering:
"Verweerder had in het feit dat de datum van de poststempel op de enveloppe en de datum van binnenkomst op de brief dezelfde zijn, aanleiding moeten zien nader te onderzoeken waarom dit zo is, om de mogelijkheid uit te sluiten dat de brief met de gronden op 25 oktober 2007 ter post is bezorgd, zoals eiseres betoogt. Door dit na te laten heeft verweerder in strijd gehandeld met artikel 3:2 Awb. "
De commissie heeft zich over de ontvankelijkheid gebogen. Gelezen het vonnis van de rechtbank en gelet op het feit dat er ter zitting geen nadere duidelijkheid kon worden gegeven over de feiten en omstandigheden, houdt de commissie het ervoor het bezwaar ontvankelijk is.

Bezwaren

De bezwaren luiden als volgt:
1. de taxatiewaarden van het object zijn op de verschillende peildata structureel te laag en dientengevolge de waardeverminderingen;
2. verzoek om vergoeding van kosten voor deskundigenbijstand.

Regelgeving

Wet van 8 juni 2005 tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (verjaring van en heffing bij planschadevergoedingsaanspraken, alsmede planschadevergoedingsovereenkomsten)
ARTIKEL II lid 1
Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals dat luidde voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, blijft van toepassing op aanvragen om vergoeding van schade die voor dat tijdstip zijn ingediend.

Artikel 9.1.18 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening
1. Het recht zoals dat gold vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet blijft van toepassing ten aanzien van aanvragen om schadevergoeding ingevolge artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet of die ingevolge artikel II, tweede en derde lid, van de wet van 8 juni 2005, Stb. 305, tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (verjaring van en heffing bij planschadevergoedingsaanspraken, alsmede

planschadevergoedingsovereenkomsten), nog tot 1 september 2010 kunnen worden ingediend.
2. Artikel 6.2, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening geldt tot 1 september 2010 niet voor aanvragen ingevolge artikel 6.1 van die wet om tegemoetkoming in schade die vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet is ontstaan.

Artikel 49 Wet Ruimtelijke Ordening
Voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van:
a. de bepalingen van een bestemmingsplan,
b. het besluit omtrent vrijstelling, als bedoeld in de artikelen 17 of 19,
c. het besluit tot het verlenen van vrijstelling ingevolge artikel 40, of van een vergunning of andere beschikking ingevolge artikel 41,
d. de aanhouding van het besluit omtrent het verlenen van een bouw- of aanlegvergunning ingevolge artikel 50, eerste lid, van de Woningwet dan wel ingevolge artikel 46, tweede lid,
e. aanwijzingen als bedoeld in artikel 37, tweede of vijfde lid,
f. het koninklijk besluit als bedoeld in artikel 66,
schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd kent de gemeenteraad hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe. Ingeval van schade ten gevolge van de aanhouding bedoeld onder *d* kan het verzoek om schadevergoeding eerst worden ingediend na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan.

Artikel 4 lid 1 Procedureverordening planschadevergoeding Albrandswaard 1998
Indien geen toepassing is gegeven aan het eerste lid van artikel 3 geven burgemeester en wethouders aan de commissie opdracht terzake advies aan de gemeenteraad uit te brengen. (...)
Artikel 5
Als schadebeoordelingscommissie treedt op de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam.

Bestemmingsplan "Buitengebied "1983"

Bestemmingsplan "Overhoeken III"

Bestemmingsplan "Rhoonse Baan"

Algemene wet bestuursrecht

Overwegingen bij het bezwaarschrift

Op 15 augustus 2005, ontvangen op 18 augustus 2005, heeft mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs een verzoek om planschadevergoeding ingediend bij de Gemeente Albrandswaard.

Aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) is op 2 november 2005 opdracht gegeven voor het uitbrengen van een advies met betrekking tot voornoemd planschadeverzoek.

Op 20 maart 2006 heeft de SAOZ het advies uitgebracht. Bij brief van 10 mei 2006 heeft mevrouw Vogelaar-Mijs hierop een reactie gegeven. Naar aanleiding van deze reactie heeft de SAOZ in november 2006 een nader advies uitgebracht.

Bij besluit van 31 mei 2007, verzonden op 14 juni 2007, heeft de Raad besloten het verzoek van mevrouw Vogelaar-Mijs toe te wijzen en een bedrag van € 32.000 exclusief wettelijke rente te vergoeden.

Tegen dit besluit heeft de heer G.T.M. Stoof RT namens mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs op 23 juli 2007 op nader aan te voeren gronden bezwaar aangetekend. De ontvangst van dit bezwaar is bij brief van 23 juli 2007 bevestigd waarbij een nadere termijn voor de gronden werd gegeven tot 14 augustus 2007. Bij brief van 27 juli 2007 heeft de gemachtigde van mevrouw Vogelaar-Mijs om een nadere termijn voor het aanvoeren van de gronden gevraagd. Vervolgens heeft de gemachtigde van mevrouw Vogelaar-Mijs bij brief van 3 oktober 2007 gevraagd om toezending van een drietal bestemmingsplannen.

Bij brief van 8 oktober 2007 worden de gevraagde bestemmingsplannen naar de gemachtigde van mevrouw Vogelaar-Mijs toegestuurd en wordt een nadere termijn voor het indienen van de gronden van bezwaar gegeven tot 26 oktober 2007. Daarnaast wordt bezwaarmaakster uitgenodigd voor een hoorzitting op 15 november 2007.

Bij brief van 25 oktober 2007, ontvangen op 31 oktober 2007, worden de gronden nader aangevuld.

Op 1 november 2007 heeft de SAOZ een nader advies inzake bezwaarschriften planschadebesluiten bestemmingsplan "Rhoonse Baan" uitgebracht.

Op 31 maart 2008 heeft de raad het bezwaar niet-ontvankelijk verklaard vanwege overschrijding van de termijn tot het aanvullen van de gronden. Tegen dit besluit heeft mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs bij brief van 9 mei 2008 beroep ingediend bij de Rechtbank Rotterdam.

Op 7 juli 2009, verzonden op 13 juli 2009, heeft de Rechtbank Rotterdam het beroep gegrond verklaard.

Bij brief van 24 augustus 2009 zijn bezwaarmaakster en de raad in de gelegenheid gesteld hun standpunten nader toe te lichten op een hoorzitting. Beiden hebben hiervan gebruik gemaakt, waarbij de raad tevens werd bijgestaan door de heer P. van Bragt van de SAOZ.

Beoordeling

Op grond van artikel II lid 1 van de zogenaamde Spoedwet planschade (Stb. 2005, 305) en artikel 9.1.18 Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening (overgangsrecht) is in casu van toepassing de Wet Ruimtelijke Ordening zoals deze gold voor 1 september 2005, nu de aanvraag is ingediend voor 1 september 2005.

De gemeenteraad kent, voor zover blijkt dat een belanghebbende ten gevolge van de bepalingen van een bestemmingsplan dan wel de beslissing omtrent vrijstelling als bedoeld in art. 19 WRO (oud) schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel te zijnen laste behoort te blijven en waarvan de vergoeding niet of niet voldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd, hem op zijn verzoek een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe. Voor de beoordeling van een verzoek om schadevergoeding dient te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologisch regime waardoor appellant in een nadeliger positie is komen te verkeren en waardoor hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dienen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregelen te worden vergeleken met het voordien geldende planologische regime.

De gronden gelegen in de nabijheid van het perceel van bezwaarmaakster hadden op grond van het Bestemmingsplan "Buitengebied 1983" de bestemmingen 'Agrarische doeleinden', 'wonen', 'erf' en 'tuin'. Thans hebben de gronden achter het perceel van bezwaarmaakster op grond van Bestemmingsplan "Overhoeken III" de bestemmingen 'Uit te werken woondoeleinden en bedrijfsdoeleinden' en 'Uit te werken bedrijfsdoeleinden'. Tevens is op de plankaart een aanduiding 'hoofdontsluiting' opgenomen. De gronden globaal ten noorden van het perceel van bezwaarmaakster hebben thans op grond van het Bestemmingsplan "Rhoonse Baan" de bestemming 'Verkeersdoeleinden'.

In geding is de hoogte van de taxatiewaarden voor en na de peildata en dientengevolge de hoogte van de planschade.

De commissie stelt voorop dat de SAOZ op grond van vaste jurisprudentie is te beschouwen als een onafhankelijke deskundige op het gebied van planschade en dat de raad in beginsel op de door de SAOZ uitgebrachte adviezen mag afgaan (ABRvS 28 april 2004, 200904494/1, 7 september 2005, 200410630/1). De raad dient zich daarbij wel een zelfstandig oordeel te vormen of het advies op juiste wijze tot stand is gekomen en adequaat is onderbouwd. De raad mocht op het door SAOZ uitgebrachte advies afgaan, tenzij dat onzorgvuldig tot stand is gekomen of daaraan anderszins ernstige gebreken kleven.
Eveneens uit vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een gemeenteraad bij zijn besluit op een verzoek om planschadevergoeding van het advies van een door hem benoemde deskundige mag uitgaan, indien uit het advies op objectieve en onpartijdige wijze blijkt, welke feiten en omstandigheden aan de conclusies ten grondslag zijn gelegd en deze conclusies zonder nadere toelichting

niet onbegrijpelijk zijn, tenzij concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid van dat advies naar voren zijn gebracht (17 september 2008, 200708686/1). Daarbij brengt een taxatie van een door bezwaarmaakster ingeschakelde makelaar die tot een hogere taxatie komt, niet met zich dat de taxatie van de door de SAOZ ingeschakelde taxateur voor onjuist moet worden gehouden (ABRvS 27 augustus 2008, 200801753/1, 23 juli 2008, 200707201/1, 7 november 2007, 200703244/1). De enkele omstandigheid dat het planologisch nadeel door de deskundige van bezwaarmaakster hoger is getaxeerd dan door de SAOZ betekent niet dat aan het advies van de SAOZ gebreken kleven of dat dit anderszins onzorgvuldig tot stand is gekomen (ABRvS 20 mei 2009, 200805662/1/H2).

De commissie is van oordeel dat de enkele omstandigheid dat de gemachtigde van bezwaarmaakster de waardevermindering hoger taxeert, in beginsel onvoldoende is om de taxatie van SAOZ terzijde te stellen. Nog daargelaten dat bij taxaties verschillende uitkomsten veelvuldig voorkomen, bevat het stuk van de gemachtigde van bezwaarmaakster, anders dan het rapport van SAOZ bovendien geen planvergelijking en zijn de uitgangspunten van de taxatie daarin niet inzichtelijk gemaakt.
Gemachtigde van bezwaarmaakster heeft ter ondersteuning van zijn stelling dat de taxatiewaarden van SAOZ niet juist zijn, taxatiewaarden gesteld die naar zijn (gestelde deskundige) mening wel juist zijn en heeft daarbij gewezen op een aantal referentieverkopen.
De commissie is van oordeel dat de referentieverkopen onvoldoende aantonen dat de door SAOZ vastgestelde waarden onjuist zijn. Immers, niet is gebleken dat het om vergelijkbare objecten gaat. Een nadere onderbouwing van de wijze van taxatie, dan wel een taxatierapport is niet door gemachtigde van bezwaarmaakster overgelegd. Het bezwaar op dat punt dient dan ook ongegrond te worden verklaard.

De commissie is echter van oordeel dat bezwaarmaakster aannemelijk heeft gemaakt dat het advies van SAOZ wat betreft de getaxeerde waardedaling van haar woning wel een zodanig gebrek bevat dat de besluitvorming daarop niet kon worden gebaseerd. Ter zitting is gebleken dat SAOZ de gronden die bij bezwaarmaakster in erfpacht zijn, kadastraal bekend onder de nummers 2562 en 2563, in grootte en gebruik onjuist heeft beoordeeld. Ter zitting is gesteld dat deze gronden 175 m^2 groot zijn, waar SAOZ 85 m^2 in haar advies van november 2006 heeft betrokken. Ter zitting is door SAOZ medegedeeld dat naar haar oordeel het gebruik van deze gronden openbare weg is, terwijl door bezwaarmaakster is aangegeven dat het onder meer om een voor- en moestuin gaat. Nu deze omstandigheid aan de raad bij het nemen van de beslissing niet bekend was, is de beslissing onzorgvuldig tot stand is gekomen. De raad is bij het nemen van de beslissing van een ondeugdelijk, althans onvolledig advies uitgegaan. De raad wordt geadviseerd met inachtneming van dit advies een nieuw besluit te nemen, waarbij de SAOZ, om dit besluit mogelijk te maken, een volledig advies dient te geven.

In artikel 7:15 lid 2 Awb wordt gesteld dat kosten, op verzoek, slechts worden vergoed voorzover het bestreden besluit wordt herroepen wegens een aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid. Is hiervan sprake dan komen voor een vergoeding slechts in aanmerking die kosten, die belanghebbende in verband met het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken.
Pas na verbetering van de motivering kan worden beoordeeld of de beslissing in stand kan blijven. Indien en voorzover het bestreden besluit herroepen wordt, adviseert de commissie de raad een proceskostenvergoeding toe te kennen conform het Besluit proceskosten bestuursrecht.

Advies

De commissie adviseert het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Albrandswaard:
1. bezwaarmaker ontvankelijk te verklaren in zijn bezwaar;
2. de bezwaren gegrond te verklaren.

Aldus opgemaakt te Poortugaal, 10 september 2009.
De commissie voor de bezwaar- en beroepschriften,

de secretaris, de voorzitter,

mr. A.G.M. Ostojić-Hanssen mr. P. van Namen

66652

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Registratienummer: 66652
Registratiedatum: 13-11-2009
Afdoeningsdatum: 25-12-2009
Afdeling: BESTUUR
Portefeuillehouder: Harald Bergmann

College van burgemeester en wethouders
van de gemeente Albrandswaard
Postbus 1000
3160 GA RHOON

Rotterdam, 12 november 2009

Behandeld door de heer drs. P.A.J.M. van Bragt
Telefoonnummer 010-4693899
E-mail p.v.bragt@saoz.nl
Opdrachtnummer 24.13336

Onderwerp nader advies inzake bezwaar mevrouw Vogelaar-Mijs, Achterdijk 13a te Rhoon.

Geacht College,

Naar aanleiding van het advies van de bezwaarschriftencommissie van uw gemeente heeft u ons verzocht om een nader advies inzake het planschadeverzoek van mevrouw Vogelaar-Mijs, Achterdijk 13a te Rhoon.

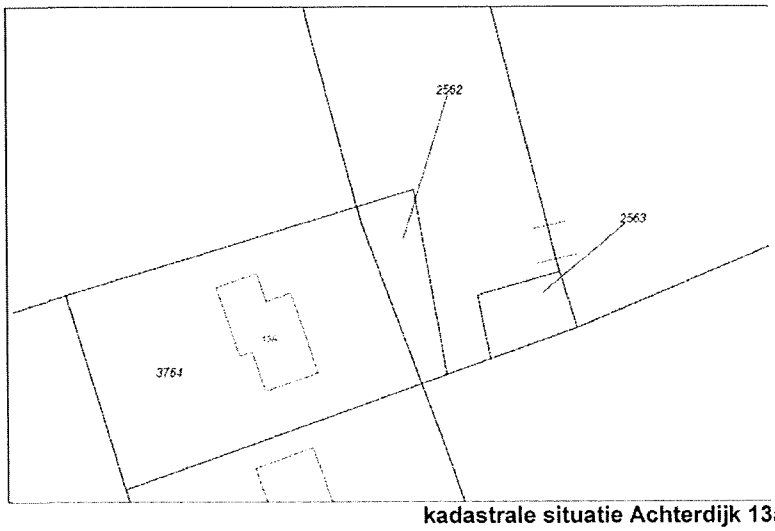
In haar advies heeft de bezwaarschriftencommissie overwogen dat de waarde van de woning van mevrouw Vogelaar-Mijs niet correct is vastgesteld omdat de bij mevrouw Vogelaar-Mijs in erfpacht zijnde gronden niet volledig bij de waardering zijn betrokken. Voor het overige heeft uw bezwaarschriftencommissie de bezwaren van mevrouw Vogelaar-Mijs verworpen.

Indachtig het advies van uw bezwaarschriftencommissie hebben wij het volgende overwogen omtrent de waardering van de woning van mevrouw Vogelaar-Mijs en de eventuele gevolgen daarvan voor de door ons geadviseerde waardeverminderingen.

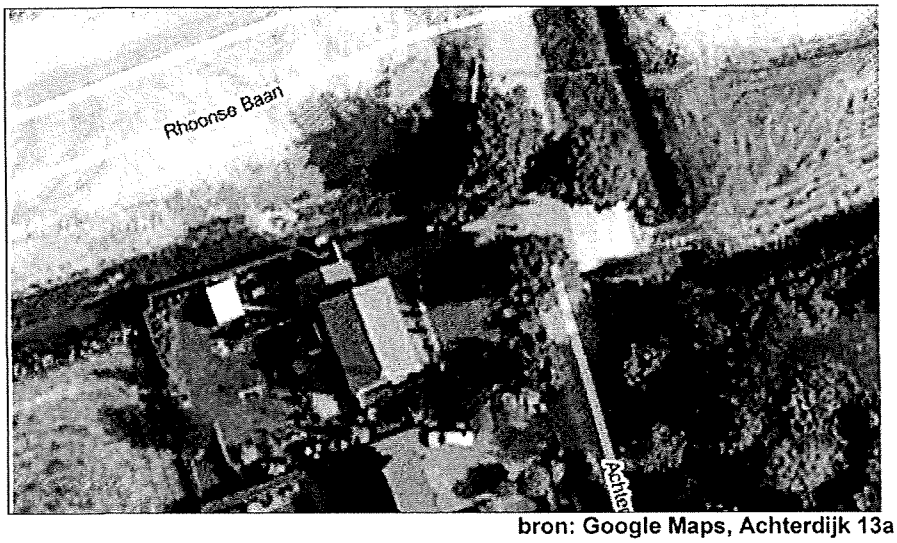
De aanvraag om planschadevergoeding heeft betrekking op de onroerende zaak, staande en gelegen aan de Achterdijk 13a te Rhoon. Mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs heeft, tezamen met haar -op 29 augustus 1994 overleden- echtgenoot, de heer W.J. Vogelaar, op 28 februari 1992 de eigendom verkregen van de onroerende zaak plaatselijk bekend Achterdijk 13a, kadastraal bekend gemeente Rhoon, sectie A, nummer 3764, groot 822 m². Bij akte van verdeling d.d. 24 mei 1995 (ingeschreven 26 mei 1995) heeft mevrouw G.P. Vogelaar-Mijs de volle eigendom verkregen van voornoemde onroerende zaak.

Op dezelfde datum heeft mevrouw Vogelaar-Mijs eveneens het eeuwigdurend recht van erfpacht verkregen ten aanzien van de percelen, kadastraal bekend gemeente Rhoon, sectie A, nummer 2562 (105 m²) en 2563 (70 m²), tezamen groot circa 175 m².

De gronden behorende tot het perceel 2562, behoren, zoals uit onderstaande afbeeldingen kan worden opgemaakt, tot de voortuin van het object van mevrouw Vogelaar-Mijs. De gronden behorende tot het perceel 2563 zijn in gebruik als verharding/parkeerplaats.



kadastrale situatie Achterdijk 13a



bron: Google Maps, Achterdijk 13a

Op basis van het bovenstaande hebben wij, mede na overleg met onze taxateur, de heer H. Huizinga, overwogen dat de gronden, behorende tot het perceel 2563 met een oppervlakte van circa 70 m², zowel feitelijk als planologisch in gebruik zijnde als verharding/verkeersbestemming, niet gevoelig zijn voor de ruimtelijke gevolgen van de beoordeelde planologische maatregelen.

Dit betekent dat deze gronden niet in hun hoogste waarde zijn getroffen, zodat wij deze gronden verder buiten de beoordeling hebben gelaten. Wat betreft de overige in erfpacht zijnde gronden, behorende tot het perceel 2562 (105 m²), en in gebruik als voortuin van het object van mevrouw Vogelaar-Mijs, hebben wij overwogen dat deze gevoelig zijn voor de gevolgen van de beoordeelde planologische mutaties. Dit betekent dat wij, in overleg met de heer Huizinga, de waarderingen dienovereenkomstig hebben aangepast.

Naar onze mening ligt de nieuwe waarde per peildatum medio november 2002 (bestemmingsplan Overhoeken III), derhalve voorafgaande aan de mutatie, in de orde van grootte van € 312.000,--, zijnde een verschil van circa € 7.000,-- ten opzichte van de oude waardering per peildatum (€ 305.000,--). De nieuwe waarde ligt per peildatum medio september 2004 (bestemmingsplan Rhoonse Baan) in de orde van grootte van € 332.000,--, zijnde eveneens een verschil van circa € 7.000,-- ten opzichte van de oude waardering per peildatum (€ 325.000,--).

Voorts hebben wij beoordeeld of deze beperkte wijzigingen van de waarden per peildatum hebben geleid tot een aanpassing van de waardeverminderingen en derhalve de toe te kennen schadevergoedingen.

In dit verband hebben wij, overeenkomstig de vigerende wet- en regelgeving en de staande jurisprudentie, het volgende overwogen.

Volgens vaste jurisprudentie dient, voor de beoordeling van een verzoek om schadevergoeding op grond van artikel 49 van de WRO (thans artikel 6.1 Wro), te worden bezien of sprake is van een wijziging van het planologische regime waardoor een belanghebbende in een nadeliger positie is komen te verkeren, ten gevolge waarvan hij schade lijdt of zal lijden. Hiertoe dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de beweerdelijk schadeveroorzakende planologische maatregel en het voordien geldende planologische regime. Indien uit deze vergelijking blijkt dat er sprake is van een zogenaamde planologische verslechtering, dient deze in objectiveerbare zin tot uiting te worden gebracht in een waardevermindering van de betrokken onroerende zaak per peildatum, zijnde de datum waarop het schadeveroorzakende planologische regime in werking is getreden. Bij de bepaling van de waardedaling van een onroerende zaak is van belang welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor het onroerend goed onder het oude en onder het nieuwe planologische regime zou bedingen (zie onder meer ABRS, 23-7-2008, Hof van Twente, 200707207/1). Bij deze waardebepalingen dient derhalve rekening te worden gehouden met alle relevante planologische omstandigheden in de oude en nieuwe situatie.

De motivering voor het vastgestelde schadebedrag vloeit daarmee voort uit de uitkomsten van de planologische vergelijking. Om te beoordelen of de schade goed vastgesteld is, moet daarom primair worden nagegaan of de planvergelijking op een juiste en volledige manier is uitgevoerd. In dit verband wijzen wij bijvoorbeeld op de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van 27 september 1999 inzake Koppenol – gemeente Lingewaal, zaak H01.98.1070, waaruit dit volgt.

In dit verband hebben wij nog overwogen dat voor het bepalen van de waardevermindering geen exacte rekenmodellen voorhanden zijn. Desalniettemin is er, uit de jurisprudentie over artikel 49 WRO wel een globale verdeling, uitgedrukt in procenten, van de schadebedragen, af te leiden (zie onder meer ABRS van 28 april 2004 inzake de gemeente Lichtenvoorde (zaaknummers 200304494/1 en 200304498/1). Deze globale verdeling leidt ertoe dat kan worden gesteld dat in geval van een enigszins nadeliger planologische positie, de omvang van de waardevermindering is beperkt tot maximaal circa 5%, dat, indien er sprake is van een zwaardere planologische verslechtering de waardedaling wordt geacht te liggen tussen de 5% en maximaal 10% en dat, indien de planologische verslechtering als bovenmatig is aan te merken, hetgeen overigens vrij uitzonderlijk is, de waardevermindering de 10% kan overstijgen.

Indien wij de, in onze eerdere adviezen, geadviseerde schadebedragen, overeenkomstig de zogenaamde Lichtenvoorde-uitspraken en rekening houdende met het bovenstaande, afzetten tegen de destijds vastgestelde waarden per peildatum, kan worden geconstateerd dat het planologisch nadeel als gevolg van het bestemmingsplan "Overhoeken III" valt in de categorie "enigszins nadelig". Het planologische nadeel als gevolg van het bestemmingsplan "Rhoonse Baan" kan voorts worden geschaard in de categorie "zwaar".

Het bovenstaande leidt in beginsel tot de conclusie dat een wijziging van de waarde per peildatum niet als vanzelfsprekend zou moeten leiden tot een rechtevenredige stijging van de waardevermindering. Immers, een "willekeurige gegadigde koper" denkt namelijk niet in percentages maar verdisconteert het nadeel in een lager bedrag, dat hij of zij voor de onroerende zaak over heeft. Wij wijzen er verder op dat in de jurisprudentie ook expliciet is aanvaard dat inzichten van deskundigen in een geval als dit gebaseerd zijn op kennis, ervaring en intuïtie. Een nadere onderbouwing van die inzichten kan dan ook niet in alle gevallen worden verlangd. In dit verband wijzen wij onder meer op de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 30 november 1998, AB 1999/90 en 28 mei 2001, AB 2002/43, BR 2002/244.

SAOZ
ADVISEUR IN ONROERENDE ZAKEN

Volledigheidshalve merken wij op dat een rechtevenredige verhoging van de waardevermindering in het onderhavig geval zou resulteren in een aanvullende schadevergoeding van € 250,-- vanwege het bestemmingsplan "Overhoeken III' en van € 475,-- vanwege het bestemmingsplan "Rhoonse Baan", dus totaal € 725,--.

Op basis van het bovenstaande en rekening houdende met de relatief geringe wijzigingen van de getaxeerde waarden, hebben wij overwogen dat deze wijzigingen, gegeven de uitgevoerde planologische vergelijking en de kwalificaties van de beoordeelde planologische verslechteringen, in strikt juridische zin niet hebben geleid relevant grotere waardeverminderingen van het object van mevrouw Mijs-Vogelaar per de beoordeelde peildata. Vanuit pragmatisch oogpunt zou, mede gegeven het advies van de bezwaarschriftencommissie, het verhogen van de schadevergoeding met een bedrag van € 725,-- niet op onoverkomelijke bezwaren stuiten.

Wij nemen aan u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Stichting Adviesbureau
Onroerende Zaken,

i.o.

mr J. Brandwijk,
Directeur.