



## Advies van de Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer I,

Advies nummer: I06-101

Delft, 07 DEC. 2006

### Aan burgemeester en wethouders van Delft

Bezwaarschrift van: de heer D.G. Kooman  
Gedateerd: 24 juni 2006  
Ontvangen op: 28 augustus 2006

Besluit van: burgemeester en wethouders van Delft  
Datum besluit: 17 juli 2006  
Datum bekendmaking besluit: 18 juli 2006

Onderwerp: toekenning planschadevergoeding

Bijlagen: (1) verslag hoorzitting  
(2) relevante wettelijke bepalingen

### 1 Aanleiding tot het bezwaarschrift

Op 2 september 2004 is namens de heer Kooman (hierna: reclamant) een planschadeverzoek ingediend als gevolg van de bepalingen van het onherroepelijk geworden bestemmingsplan Zuidpoort, dat is vastgesteld op 28 juni 2001.

Bovenstaand verzoek is op 25 oktober 2004 ter beoordeling in handen gesteld van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (hierna: SAOZ). De SAOZ heeft op 2 februari 2005 advies uitgebracht, strekkende tot toewijzing van het verzoek om planschade voor een bedrag ad € 10.500, te vermeerderen met de wettelijke rente vanaf 3 september 2004 tot de dag der uitbetaling.

Het concept raadsbesluit is op 24 maart 2006 naar reclamant verzonden met de mogelijkheid om binnen vier weken een zienswijze in te dienen. Namens reclamant is op 19 april 2005 een reactie gekomen, waarin wordt aangegeven dat de WOZ-waarde van het pand van reclamant is vastgesteld op een bedrag van € 325.087. Vervolgens is, ter beoordeling van de waardebeoordeling een second opinion gevraagd aan Oranje Woud. In deze second opinion van 23 maart 2006 wordt het advies van de SAOZ door Oranje Woud bevestigd.

Op 1 juni 2006 is door de gemeenteraad van Delft besloten om een planschadevergoeding van € 10.500 toe te kennen aan de heer Kooman (hierna: reclamant).

Tegen dit besluit heeft reclamant bij schrijven van 24 juni 2006 een bezwaarschrift ingediend.

## 2. Inhoud van het bezwaarschrift

Reclamant heeft op 28 augustus 2006 een bezwaarschrift ingediend, gericht tegen het besluit van 17 juli 2006. Samengevat wordt het volgende aangevoerd:

- Ten onrechte is besloten om over te gaan tot toekenning van een planschadevergoeding van € 10.500. In dit verband wordt aangevoerd dat het pand van reclamant in maart 2002 door de SAOZ werd getaxeerd op een bedrag van € 265.000, terwijl de WOZ-waarde van zijn pand op 1 januari 2003 werd vastgesteld op een bedrag van € 325.087.
- Gelet op de korte tijdsduur tussen de verschillende taxaties is het verschil in waarde van het pand van reclamant niet aannemelijk.
- Op basis van een vergelijking met andere woningen uit de buurt dient te worden uitgegaan van de WOZ-waardebepaling.
- Reclamant verzoekt om een hogere planschadevergoeding, gebaseerd op een waarde van zijn pand ad € 325.087 tot € 310.00, waardoor een planschadevergoeding van € 70.000 tot € 55.000 dient te worden toegekend.

## 3. Inhoud van het verweerschrift

Het vakteam Ruimtelijke Ordening heeft een verweerschrift opgesteld. Hierin worden de volgende punten aangevoerd:

- In het besluit van 19 mei 2006 is de WOZ-waarde van het pand van reclamant gecorrigeerd en naar beneden bijgesteld op een bedrag ad € 267.500. Hierdoor is het verschil tussen de WOZ-waarde en de planschade-taxatiewaarde nog slechts € 2.500,-.
- De WOZ-waarde en de planschade-taxatiewaarde hebben een verschillende grondslag en hoeven daarom niet gelijk te zijn. In dit verband wordt opgemerkt dat bij planschade planologische mogelijkheden van het pand en zijn omgeving een rol spelen, terwijl bij de andere waardes met name de feitelijke situatie van belang is. Daarnaast is de marktwaarde onderhevig aan conjuncturele schommelingen.
- Het planschade-advies is uitgevoerd door een gespecialiseerd bureau (de SAOZ). Er is geen reden om te twijfelen aan de door hen uitgevoerde taxatie ad € 265.000. Door reclamant worden geen nadere gegevens overgelegd van de andere woningen in zijn buurt.
- Reclamant gaat voorbij aan het gegeven dat het doel van het planschade-advies met name is gelegen in het vaststellen van de omvang van de waardevermindering als gevolg van planologische mutatie, die in dit geval worden beschreven als enig privacy- en uitzichtverlies, enige schaduwhinder en een intensivering van het leef- en verblijfklimaat. De inhoud van deze planologische mutatie wordt door reclamant niet bestreden en staat derhalve niet ter discussie. Het financiële gevolg van deze planologische mutatie is volgens de SAOZ een waardedaling van € 10.500, hetgeen wordt bevestigd na een second opinion door Oranjewoud. Daarnaast gaat reclamant niet in op de bevindingen van laatstgenoemde rapport.

## 4. Hoorzitting

Op 8 november 2006 heeft de hoorzitting van de Commissie plaatsgevonden, waarbij reclamant in de gelegenheid is gesteld om zijn bezwaar mondeling toe te lichten. Reclamant heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

Het verslag van de hoorzitting treft u als bijlage 1 bij dit advies aan.

## 5. Wettelijke voorschriften

Voor de beoordeling van het bezwaarschrift is de volgende wettelijke bepaling van belang: artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna: de WRO). Daarnaast zijn onder meer artikel 3 en 4 van de planschadeverordening van toepassing.

Voor de tekst van dit artikel wordt u verwezen naar bijlage 2.

## 6. Beoordeling van de ontvankelijkheid

Het besluit van 17 juli 2006 is een beschikking in de zin van artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift bedraagt 6 weken. De Commissie constateert dat het bezwaarschrift d.d. 24 juni 2006, dat is ingekomen op 28 augustus 2006, derhalve tijdig is ingediend. Ook overigens is niet gebleken van feiten of omstandigheden op grond waarvan tot niet-ontvankelijkheid geconcludeerd zou moeten worden. Het bezwaar dient dan ook ontvankelijk te worden verklaard.

## 7. Beoordeling van de inhoud van het bezwaarschrift

Op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) kan een belanghebbende voor zover deze ten gevolge van, onder meer, de bepalingen van een bestemmingsplan schade lijdt, 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, op verzoek in aanmerking komen voor een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding.

Voor de beoordeling of er sprake is van planschade dient een vergelijking gemaakt te worden tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering hiervan heeft of zou hebben plaatsgevonden.

Artikel 4 van de Planschadeverordening bepaalt dat, indien de aanvraag niet op grond van artikel 3 kan worden afgewezen, een door B&W aan te wijzen schadebeoordelingscommissie adviseert over de zaak.

In onderhavig geval heeft de SAOZ bij schrijven van 2 februari 2005 advies uitgebracht, waarin is geadviseerd om op grond van artikel 49 WRO een bedrag van € 10.500 aan reclamant toe te kennen. Verweerder heeft het advies van de SAOZ overgenomen en besloten om bovengenoemd bedrag aan reclamant toe te kennen.

Door reclamant is hiertegen ingebracht dat een te groot verschil bestaat tussen de taxatie van de WOZ-waarde en de aan hem toegekende planschade. In dit verband geeft hij aan dat de waarde van zijn pand in maart 2002 door de SAOZ werd vastgesteld op een bedrag van € 265.000 en dat van deze waarde een planschadevergoeding werd afgeleid van € 10.500,-, waardoor de waarde van zijn pand ná de peildatum € 254.500,- bedroeg. Dit terwijl de WOZ-waarde met ingang van 1 januari 2003 werd vastgesteld op een bedrag van € 325.087,-. Hierdoor zou een hogere planschadevergoeding van rond de € 70.000 dan wel € 55.000 aan reclamant moeten worden toegekend.

Ten aanzien van bovengenoemd bezwaar van reclamant dat er een te groot verschil zou bestaan tussen de taxatie in het kader van de WOZ-waarde en de aan hem toegekende planschade merkt de Commissie allereerst op dat de WOZ-waarde van het pand van reclamant bij beschikking van 22 mei 2006 is gewijzigd van € 325.087,- naar een bedrag van € 267.500,-. Hierdoor bedraagt het verschil tussen de WOZ-waarde en de planschade taxatiewaarde nog slechts € 2.500,-. Verder is de Commissie met verweerder eens dat bij de vaststelling van de hoogte van de toegekende planschade en de WOZ-waarde dient te worden uitgegaan van verschillende grondslagen, zodat zij daarom niet gelijk hoeven te zijn aan elkaar. In dit verband merkt de Commissie op dat bij de vaststelling van planschade met name rekening dient te worden gehouden met de planologische mogelijkheden van het pand en zijn omgeving. Dit in tegenstelling tot de bepaling van andere waarden, waaronder de WOZ-waarde, waarbij vooral de feitelijke situatie een belangrijke rol speelt.


Voorts constateert de Commissie dat het planschade-advies is uitgevoerd door een hiertoe gespecialiseerd bureau namelijk de SAOZ. Ten aanzien van het door hen uitgebrachte advies is, naar het oordeel van de Commissie, niet gebleken van enigerlei gebrek in de inhoud of wijze van totstandkoming, zodat verweerder zich naar het oordeel van de Commissie bij het nemen van het besluit van 17 juli 2006 dan ook heeft mogen baseren op het advies van de SAOZ. Daarnaast is in het kader van een second opinion advies gevraagd aan adviesbureau Oranjewoud Legal, waarin het eerder uitgebrachte advies van de SAOZ wordt bevestigd.


Gelet op het voorgaande is de Commissie van oordeel dat terecht een planschadevergoeding van € 10.500 aan reclamant werd toegekend en dient het verzoek om een hogere vergoeding te worden afgewezen.

## 8. Advies

De Commissie adviseert u het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer I

  
mr. J. Van den Bergh  
(piv.) voorzitter

  
mr. M.G.O. de Lange  
secretaris

## Bijlage 1 : verslag hoorzitting

### Verslag van de hoorzitting op 8 november 2006 van de Adviescommissie voor bezwaarschriften, Kamer I, inzake het bezwaarschrift nummer I05-101 van de heer D.G. Kooman.

#### Aanwezig

Commissieleden: de heer mr. J. van den Bergh, mevrouw W.C. Steffen-Hoogendoorn en mevrouw mr. Van Os- Ravesloot.  
Secretariaat: mr. M.G.O. de Lange  
Namens B & W: de heer D. Wissel  
Reclamant: de heer D.G. Kooman

De heer Van den Bergh opent de zitting, heet een ieder welkom en geeft uitleg over de gang van zaken ter zitting.

De heer Kooman merkt allereerst op dat naar zijn mening een te groot verschil bestaat tussen de taxatie van de WOZ-waarde en de aan hem toegekende planschade. In dit verband geeft hij aan dat de taxatie in het kader van de planschade op het niveau van de WOZ-waarde zou moeten liggen. Verder merkt de heer Kooman op dat het verschil tussen de vaststelling van de hoogte van de WOZ-waarde en de aan hem toegekende planschade steeds weer in het voordeel van de gemeente lijkt uit te pakken en dat de gemeente dienaangaande vooral haar eigen belang lijkt na te streven. Daarnaast vraagt de heer Kooman zich af of de bijstelling van de WOZ-waarde van zijn huis eveneens zal leiden tot bijstelling van de WOZ-waarde van andere huizen in zijn buurt. Volgens de heer Kooman is dit laatste niet aannemelijk, zodat naar zijn mening de hoogte van de aan hem toegekende planschadevergoeding dient te worden aangepast.

De heer Wissel merkt allereerst op dat de aanleiding van onderhavig bezwaar is gelegen in het verschil tussen de vaststelling van de WOZ-waarde van het huis van de heer Kooman en de hoogte van de aan hem toegekende planschade. In dit verband geeft hij aan dat het verschil tussen de WOZ-waarde en de planschadewaarde nog slechts € 2.500,- bedraagt. Daarnaast merkt de heer Wissel op dat de planschadetaxatiewaarde een andere grondslag heeft dan de WOZ-waarde of een eventuele marktwaarde. Hiertoe geeft hij aan dat in het kader van de planschade dient te worden uitgegaan van de planologische mogelijkheden van het pand en de omgeving, terwijl bij de WOZ-waarde met name de feitelijke situatie een belangrijke rol speelt. Ten slotte geeft de heer Wissel aan dat de gemeente in het kader van de planschade is geadviseerd door de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) en dat dit een onafhankelijk en deskundig bureau is. Volgens de heer Kooman zijn er geen redenen om te twifelen aan de deugdelijkheid of de juistheid van het door SAOZ uitgebrachte advies. Bovendien is er een second opinion aangevraagd bij het bureau 'Oranjewoud'. Volgens de heer Wissel wordt echter niet of niet voldoende op de bevindingen van deze second opinion ingegaan door de heer Kooman.

De heer Van den Bergh vraagt aan de heer Kooman wat de stand van zaken is aangaande zijn beroep bij de rechter in verband met de vaststelling van zijn WOZ-waarde.

De heer Kooman geeft aan dat hij nog geen reactie van de rechtbank heeft gekregen inzake bovengenoemd beroep.

De heer Van den Bergh vraagt aan de heer Wissel of het juist is dat in het kader van de taxatie van de planschadevergoeding niet dient te worden gekeken naar de waardevermindering van het huis, maar naar de planologische schade. Volgens de heer Wissel is dit correct.

De heer Van den Bergh vraagt aan de heer Wissel of een nieuw verzoek om planschade kan worden ingediend, in het geval dat de rechter onregelmatigheden zou hebben geconstateerd. Volgens de heer Kooman is dit niet mogelijk, aangezien sprake is van twee verschillende trajecten.

Mevrouw Os- Van Ravesloot vraagt of er een vast percentage wordt gehanteerd in geval van toekenning van planschade. Volgens de heer Wissel zijn er in dit verband geen vaste percentages en is het taxatieproces een kwestie van deskundigheid van de specialisten. Er zijn volgens de heer Wissel dan ook geen vaste tabellen of formules aanwezig ter bepaling van de hoogte van de planschadevergoeding.

Mevrouw Steffen vraagt aan de heer Kooman of de berekening van de planschade wordt uitbesteed door de gemeente. Hierop geeft de heer Wissel aan dat gebruik wordt gemaakt van deskundigen van een adviesbureau.

Mevrouw Steffen merkt op dat er een behoorlijk verschil zit tussen de vastgestelde WOZ-waarde bij de heer Kooman en die van zijn bureu. De heer Wissel geeft aan dat dit verband houdt met het individuele karakter van elk huis afzonderlijk. Van elk huis dient in dit geval afzonderlijk te worden beoordeeld in hoeverre sprake is van een vorm van verslechtering of iets dergelijks.

De heer Van den Bergh vraagt aan de heer Wissel hoe hij er tegenover staat dat de gemeente eigenlijk de deskundigheid mist om zelf de hoogte van de planschade te taxeren. Hierop geeft de heer Wissel aan dat de gemeente zelf de eindverantwoordelijke blijft ten aanzien van de vaststelling en toekenning van de hoogte van de planschade en dat zij zich hierin slechts laat adviseren. Daarnaast bestaat altijd de mogelijkheid voor

de gemeente en verweerder om een second opinion te vragen. In onderhavig geval heeft de gemeente van deze mogelijkheid gebruik gemaakt.

De heer Kooman vraagt zich waarom de WOZ-waarde van zijn huis zo sterk is gedaald, terwijl dit bij zijn burens niet het geval is.

De heer Van den Bergh geeft aan dat hij deze vraag bij de rechtbank aan de orde moet stellen en niet in deze procedure.

De heer Van den Bergh stelt vast dat de Commissie voldoende is geïnformeerd, bedankt de aanwezigen voor hun komst en sluit vervolgens de zitting.

*Einde verslag.*

## Bijlage 2 : relevante wettelijke bepalingen

### Artikel 49

1 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 kennen burgemeester en wethouders hem op aanvraag een naar billijkheid te bepalen schadevergoeding toe.

- 2 Een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in het eerste lid, onder a, b, c, of f, moet worden ingediend binnen vijf jaar nadat de desbetreffende bepaling van het bestemmingsplan onderscheidenlijk het desbetreffende besluit onherroepelijk is geworden. Ingeval van schade ten gevolge van een aanhouding bedoeld onder d of van een aanwijzing onder e, kan de aanvraag om schadevergoeding eerst worden ingediend na de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan, doch niet later dan vijf jaar nadat dat bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.
- 3 van de aanvrager heffen burgemeester en wethouders een recht ten bedrage van € 300, welk bedrag bij verordening van de gemeenteraad met ten hoogste twee derde deel kan worden verhoogd of verlaagd. Zij wijzen hem op de verschuldigdheid van het recht en delen hem mede dat het verschuldigde bedrag binnen vier weken na de dag van verzending van de mededeling op de rekening van de gemeente dan wel op een aangegeven plaats moet zijn gestort. Indien het bedrag niet binnen deze termijn is bijgeschreven of gestort verklaren zij de aanvrager niet ontvankelijk, tenzij redelijkerwijs niet kan worden geoordeeld dat aanvrager in verzuim is geweest. Indien op de aanvraag geheel of gedeeltelijk positief wordt beslist, storten burgemeester en wethouders het betaalde recht terug.
- 4 Het in het derde lid genoemde bedrag kan bij algemene maatregel van bestuur worden gewijzigd voor zover het prijsindexcijfer voor de gezinsconsumptie daartoe aanleiding geeft.

### Planschadeverordening

#### Artikel 3

- 1 Het bestuursorgaan wijst de aanvraag zonder nader onderzoek af:
  1. indien deze naar zijn oordeel kennelijk niet ontvankelijk of kennelijk ongegrond is;
  2. indien deze, onverminderd het bepaalde in artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht, niet de vereiste gegevens bevat;
  3. indien aanvrager blijkens een desbetreffend bericht van de commissie, nalatig is om de door de commissie gevraagde informatie te verschaffen.
- 2 Het besluit om de aanvraag zonder nader onderzoek af te wijzen, wordt uiterlijk genomen 8 weken na ontvangst van de aanvraag en aan aanvrager meegedeeld binnen 2 weken na dagtekening daarvan
- 3 De in het voorgaande lid genoemde termijn kan door de gemeenteraad eenmaal met ten hoogste acht weken worden verlengd.

#### Artikel 4

- 1 Indien geen toepassing is gegeven aan het eerste lid van artikel 3 geeft de gemeenteraad aan de commissie opdracht ter zake advies uit te brengen.
- 2 De in het voorgaande lid bedoelde opdracht geschiedt binnen vier weken na het verstrijken van de - eventueel verlengde - termijn, bedoeld in het eerste lid van artikel

# Bijlage 2

Toelichting op bezwaarschrift op planschadevergoeding  
d.d. 8-11-2006, 21.15u., Kamer I van de Adviescommissie voor bezwaarschriften.  
D.G.Kooman, Zuiderstraat 288, 2611 SM Delft

Geachte Commissie,

Aanleiding voor het opstarten van deze procedure, leidend tot mijn beroep tegen de vastgestelde planschade, is:

1. Het geconstateerde grote verschil in de taxaties voor WOZ en planschade.
2. Het feit dat dit steeds in voordeel van gemeente lijkt uit te pakken.
3. Ook in de bijstelling van de WOZ lijkt de gemeente vooral zijn eigen belang na te streven.

De planschade is in principe toegewezen, thans gaat het slechts over de hoogte daarvan op basis van aannemelijke taxaties vóór en daarna na de veranderingen in de bestemmingsplannen.

De aannemelijkheid van de door de Gemeente Delft gehanteerde taxaties stel ik hier aan de orde. Met name de taxatie vóór het nieuwe regime.

Juist in de vergelijking met andere woningen lijken kopers een waarde op basis van de WOZ-waarde te willen betalen. De taxatie voor de planschade zou daardoor ook op dat niveau dienen te liggen.

Voor een vergelijking met andere woningen heb ik gebruik gemaakt van de opgave van de Gemeente Delft in het kader van de vaststelling en aanpassing van de WOZ-waarde.

De sterk naar beneden gerichte bijstelling van de WOZ-waarde door de Gemeente Delft rechtvaardigt de lage waardebepaling na de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan.

De verkoopprijs van een woning aan de Zuiderstraat 270 lijkt daarmee in overeenstemming.

De verkoopprijs - door een koper, die voorkennis kon hebben van het nieuwe bestemmingsplan - is duidelijk lager dan de (aanvankelijk) vastgestelde WOZ-waarde. Het lijkt logisch dat de WOZ-waarde van deze woning eveneens sterk lager gesteld zou moeten worden, afhankelijk of de huidige eigenaar de stap genomen heeft om bezwaar aan te tekenen tegen de te hoge WOZ-waarde.

Uit een en ander volgt een voor mij aanzienlijk grotere planschade.

In het verweer van de Gemeente Delft wordt aangevoerd dat voor de vaststelling van de WOZ-waarde juist wordt gekeken naar de feitelijke situatie. De veel lagere nieuwe WOZ-waarde geeft impliciet aan dat ook de Gemeente Delft de waardedaling zo aanzienlijk acht in de huidige feitelijke situatie.

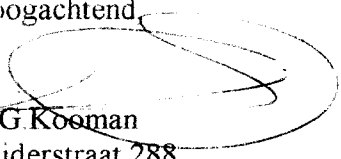
Daarnaast voert de Gemeente Delft enerzijds aan dat er geen relatie hoeft te zijn tussen WOZ-waarde en planschade-taxatiewaarde, anderzijds is mijn bezwaar tegen de grote verschillen wel aanleiding geweest tot aanzienlijke aanpassingen. Op grond daarvan stelt de gemeente nu dat mijn argumenten daardoor vervallen zijn.

De bijstelling van de WOZ-waarde op mijn huis, blijkbaar op basis van de veel lager ingeschatte feitelijke situatie, roept de vraag op of bij nader inzien van de gemeente, dan wel op aangetekend bezwaar door alle bewoners in de omgeving, voor al deze bewoners de WOZ-waarde in gelijke mate naar beneden is bijgesteld.

Algehele bijstelling van de WOZ-waarde in de buurt lijkt niet aannemelijk. Daarentegen is bijstelling van de planschade-taxatie in individuele gevallen, waar geen sprake is van "voorzienbaarheid", wel aannemelijk.

Ik verzoek derhalve mijn verzoek om een aanzienlijk hogere planschade van €55.000,- à €70.000,-, zoals ik heb gesteld in mijn brief van 24 juni 2006, in te willigen.

Hoogachtend,



D.G. Koeman  
Zuiderstraat 288  
2611 SM Delft





Retouradres: Wijk- en Stadszaken, Postbus 340, 2600 AH Delft

Adviescommissie voor bezwaarschriften  
Kamer 1  
Postbus 78  
2600 ME Delft

Datum:  
13-10-2006  
Oris kenmerk:  
20155220  
Uw brief van:  
15-9-2006  
Uw kenmerk:  
IO6-101  
Bijlage:  
1

Onderwerp:  
verweerschrift inzake bezwaar dhr. D.G. Kooman, art. 49 WRO

Geachte commissie,

Naar aanleiding van uw verzoek van 15 september 2006 om een verweerschrift op het besluit van 28 oktober 2004 over het planschadeverzoek ex artikel 49 WRO van de heer D.G. Kooman berichten wij u het volgende.

#### 1 Inleiding

Op 1 juni 2006 is door de gemeenteraad van Delft besloten de heer Kooman een planschadevergoeding toe te kennen van € 10.500. Het planschadeverzoek is ingediend op 2 september 2004 door Maat en Ruijrok, namens de heer D.G. Kooman, woonachtig op de Zuiderstraat 288. Reclamant meent in het planschadeverzoek schade te leiden als gevolg van de bepalingen van het onherroepelijk geworden bestemmingsplan Zuidpoort, vastgesteld op 28 juni 2001.

Het verzoek is op 25 oktober 2004 ter beoordeling in handen gesteld van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ). Het advies van de SAOZ is op 2 februari 2005 ontvangen en met een concept raadsbesluit op 24 maart 2005 naar Maat en Ruijrok verstuurd met de mogelijkheid binnen 4 weken zienswijzen in te dienen. Maat en Ruijrok hebben op 19 april 2005 gereageerd met de opmerking dat de heer Kooman een WOZ-beschikking heeft ontvangen waarin de waarde van zijn pand 28% hoger is dan de waarde volgens het planschadeadvies, nl. € 325.087 versus € 265.000. Dit verschil vind reclamant te groot. Hierna is een second opinion gevraagd aan Oranjewoud. Het advies van Oranjewoud, ontvangen op 23 maart 2006, bevestigt de oorspronkelijke planschadeadvies van SAOZ.

Op 1 juni 2006 besluit de gemeenteraad tot het toekennen van een planschadevergoeding van € 10.500 aan de heer Kooman, conform het advies van Oranjewoud. Het raadsbesluit is op 17 juli 2006 naar Maat en Ruijrok verstuurd, met de mogelijkheid bezwaar in te dienen. Op 28 augustus 2006 is van de heer Kooman een bezwaarschrift ontvangen.

Verder heeft de heer Kooman op 7 april 2005 bezwaar aangetekend tegen de WOZ-beschikking. Naar aanleiding hiervan is bij beschikking van 19 mei 2006 de WOZ-waarde van zijn woning vastgesteld op € 267.500. Tegen deze uitspraak heeft de heer Kooman op 27 juni 2006 beroep aangetekend.

## 2 Het bezwaarschrift

In het bezwaarschrift tegen de planschadevergoeding worden, kort samengevat, de volgende bezwaren aangevoerd:

1. Reclamant voert aan dat het verschil tussen de taxatie van SAOZ en de WOZ-waarde van zijn pand te groot is, waardoor de taxaties niet aannemelijk zijn.
2. Reclamant stelt dat de WOZ-waardebepaling het meest reëel is wat betreft de waarde van zijn pand voorafgaand aan het ingaan van de planologische maatregel en komt op een waarde van € 325.087 a € 310.000.

Reclamant stelt dat de waarde na de planologische maatregel in het SAOZ-rapport wel correct is, namelijk € 254.500.

3. Reclamant meent op grond daarvan aanspraak te maken op een planschadevergoeding ter grootte van het verschil tussen deze twee bedragen, namelijk zo'n € 70.000 a € 55.000.

## 3 Ontvankelijkheid

Het raadsbesluit tot afwijzing van het planschadeverzoek is genomen op 1 juni 2006. Middels een brief van 17 juli 2006 is reclamant in de gelegenheid gesteld binnen 6 weken na dagtekening van de brief een bezwaarschrift in te dienen. Het bezwaar is ingediend op 28 augustus 2006 en zodoende binnen de gestelde termijn. Het verzoek is ontvankelijk.

## 4 Verweer

In artikel 49 WRO is bepaald dat voorzover blijkt dat belanghebbende

- 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, tweede lid, 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.

Voor een inhoudelijke beoordeling van het planschadevergoedingsverzoek dient een vergelijking te worden gemaakt tussen de twee opeenvolgende planologische regimes, waarbij volgens bestendige jurisprudentie dient te worden uitgegaan van de maximale mogelijkheden van het oude planologische regime, ongeacht of de realisering daarvan heeft, of zou hebben plaatsgevonden. Indien een belanghebbende door het gewraakte planologische regime in een planologisch nadeliger positie is gebracht, zal moeten worden bezien in hoeverre dit planologisch nadeel zich ook heeft vertaald in planschade. Daarvoor zal het betreffende object dienen te worden gewaardeerd onder vigeur van de beide opeenvolgende planologische regimes. Daarbij geldt als peildatum het moment waarop de gewraakte planologische mutatie in werking is getreden. Bij planschade in de vermogenssfeer dient deze geobjectiveerd te worden vastgesteld, dat wil zeggen dat dient te worden geabstraheerd van de persoonlijke perceptie

van belanghebbende. Het gaat erom hoe de markt voor onroerende zaken reageert op het geconstateerde planologisch nadeel. Ingevolge artikel 49 WRO dient in het geval sprake is van planschade, vervolgens te worden onderzocht in hoeverre sprake kan zijn van omstandigheden op grond waarvan de schade deels of geheel voor rekening van belanghebbende dient te blijven (bijvoorbeeld of sprake is van risico-aanvaarding) of dat de schade anderszins is verzekerd (wat bijvoorbeeld kan blijken uit een grondtransactie).

Tevens is van belang dat de procedure van het planschadeverzoek gevoerd is zoals deze bepaald is in de planschadeverordening van december 2002.

Inhoudelijk merken wij het volgende op:

*1. Reclamant voert aan dat het verschil tussen de taxatie van SAOZ en de WOZ-waarde van zijn pand te groot is, waardoor de taxaties niet aannemelijk zijn.*

In het besluit op bezwaar van 19 mei 2006 is de WOZ-waarde gecorrigeerd en naar beneden bijgesteld op € 267.500. Het verschil tussen de WOZ-waarde en de planschade-taxatiewaarde is daarmee nog slechts € 2.500, waarmee dit argument vervalst. De heer Kooman is in beroep gegaan tegen de nieuwe WOZ-beschikking.

Tevens dient te moet worden opgemerkt dat de WOZ-waarde en de planschade-taxatiewaarde een verschillende grondslag hebben en met het oog daarop niet gelijk hoeven te zijn.

Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de raad van state van 7 juli 2005 (Dordrecht, 200409691/1): 'de bepaling van de WOZ-waarde vindt niet plaats aan de hand van de criteria die van belang zijn voor de beoordeling van een verzoek om vergoeding van planschade. Voor de bepaling van de WOZ-waarde wordt niet, zoals bij de planvergelijking, gekeken naar de maximale invulling van het oude regime, maar is vooral de feitelijke situatie bepalend'.

*2. Reclamant stelt dat op basis van een vergelijking met andere woningen in de buurt de WOZ-waardebepaling het meest reëel is wat betreft de waarde van zijn pand voorafgaand aan het ingaan van de planologische maatregel en komt op een waarde van € 325.087 a € 310.000.*

*Reclamant stelt dat de waarde na de planologische maatregel in het SAOZ-rapport wel correct is, namelijk € 254.500.*

Het planschadeadvies is uitgevoerd door het hierin gespecialiseerde bureau SAOZ. Zij komen op een waarde voor het ingaan van de planologische mutatie in de orde van grootte van € 265.000. Er is geen reden om aan deze taxatie te twifelen. De argumentatie voor de hogere inschatting door de heer Kooman is het aansluiten bij de eerder, hogere WOZ-waarde en een vergelijking met andere woningen in de buurt. Nu deze WOZ-waarde is bijgesteld vervalst dit argument grotendeels. De heer Kooman geeft ook geen nadere gegevens over de 'andere woningen in de buurt'. Bovendien zij nogmaals opgemerkt dat de planschade-taxatiewaarde een andere grondslag heeft dan de WOZ-waarde of een eventuele marktwaarde. Bij de planschade spelen de planologisch mogelijkheden van het pand en zijn omgeving een belangrijke rol, terwijl bij de andere waardes met name de feitelijke situatie van belang is. De marktwaarde is onderhevig aan conjuncturele schommelingen.

Datum  
13-10-2006  
Oms. kenmerk  
20155220

*3. Reclamant meent op grond daarvan aanspraak te maken op een planschadevergoeding ter grootte van het verschil tussen deze twee bedragen, namelijk zo'n 70.000 a 55.000 euro*

Reclamant gaat voorbij aan het gegeven dat het doel van het planschadeadvies met name is het vaststellen van de omvang van de waardevermindering als gevolg van de planologische mutatie, die in dit geval worden beschreven als enig privacy- en uitzichtverlies, enige schaduw hinder en een intensivering van het leef- en verblijfsklimaat. De inhoud van deze planologische mutatie wordt door appellant niet bestreden en staat dus niet ter discussie. Het financiële gevolg van deze planologische mutatie is volgens adviesbureau SAOZ een waardedaling van € 10.500. Dit is vervolgens bevestigd na second opinion door Oranjewoud. Reclamant gaat in het geheel niet in op de bevindingen uit deze rapporten. Er is dan ook geen reden om het advies niet over te nemen.

#### Conclusie

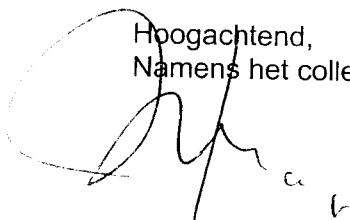
Op grond van bovenstaande menen wij dat het bezwaar van de heer Kooman ongegrond moet worden verklaard.

#### Vertegenwoordiging

Bij de hoorzitting over dit bezwaarschrift laten wij ons in de Commissie vertegenwoordigen door D. Wissel, als jurist werkzaam bij het vakteam Ruimtelijke Ordening van het cluster Wijk- en Stadszaken.

In de bijlage vindt u de gevraagde stukken.

Hoogachtend,  
Namens het college van burgemeester en wethouders van Delft,



F.W.C. Pasveer  
Vakteamhoofd Ruimtelijke Ordening