



Datum	08-02-2011	Inliggende registratienrs.	2514639	Registratienr.	DI 11.2527299
Dienst/afdeling	DIA/JUR <i>JK</i>		2518745	Overleg gepleegd met	
Opsteller	J. Groot			<input type="radio"/> dienst(en)	
Telefoon	7471			<input type="radio"/> sectoroverleg	
E-mail	jappie.groot@groningen.nl			<input type="radio"/> portefeuillehouder	
				<input type="radio"/> overig	

<b>Raad</b>	<b>Raadscommissie</b>	<b>Datum</b>	<b>Datum</b>
		16-02-2011	Evt. fatale datum

**Onderwerp**

Besluit op bezwaar 200802360 (planshade Jacob van Ruysdaelstraat 83)

**Conceptraadsbesluit**

## De raad besluit:

1. conform het advies van de algemene bezwaarschriftencommissie om het bestreden besluit van 20 februari 2008, met overneming van bovenstaande motivering, in stand te laten;
2. het bezwaar van de heer H. Fraiquin ongegrond te verklaren;
3. de verzoeken om vergoeding van expertisekosten en om schadevergoeding wegens de lange afhandelingstermijn van de eerdere bezwaarprocedure af te wijzen;
4. ingevolge de ingebrekestelling van 24 januari 2011, wegens het niet tijdig voldoen aan de rechterlijke uitspraak van 29 november 2010, een dwangsom toe te kennen van €220,-; en
5. de bijgaande beschikking aan bezwaarde vast te stellen.

**Aanwijzingen****Aanwijzingen****Bijlagen (aantal)****Paraaf voor akkoord**

Naam	Dienst	Paraaf	Datum
<i>W. H. de G.</i>	<i>DIA</i>	<i>P</i>	<i>9/2-11</i>

**Paraaf voor akkoord**

Naam	Dienst	Paraaf	Datum

**Ondertekening college**

Gemeentesecretaris

Burgemeester

Wethouder(s)

Groningen, 8 februari 2011

Advies van de algemene bezwaarschriftencommissie  
aan de gemeenteraad

**Samenstelling van de commissie:**

*De heer M. Damming, voorzitter*

*De heer R. Leeuw, lid*

*De heer J. Groot, lid/secretaris*

**Bezwaarschrift nr.:**

*200802360*

**Indiener:**

*De heer H. Fraiquin*

**Onderwerp:**

*Planschade Jacob van Ruysdaelstraat 83*

**Advies van de commissie:**

*Het bestreden besluit, met overneming van de gegeven motivering, in stand laten, het bezwaar ongegrond verklaren en de verzoeken om vergoeding van expertisekosten en om schadevergoeding wegens de lange afhandelingstermijn in bezwaar af te wijzen*

## **1. Inleiding**

De algemene bezwaarschriftencommissie brengt hierbij advies uit over het bezwaarschrift van de heer H. Fraiquin (hierna te noemen: bezwaarde), gedateerd 14 april 2008, door de gemeente ontvangen op 17 april 2008.

Het bezwaar is gericht tegen de beslissing van de gemeenteraad van 20 februari 2008, bekend gemaakt bij brief van 11 maart 2008, waarbij op het verzoek van bezwaarde om vergoeding van planschade als gevolg van de uitbreiding van de A.M.G. Schmidtschool een bedrag van € 3.000, vermeerderd met de wettelijke rente per 21 juni 2004, is toegewezen.

Bij besluit van 13 april 2010 heeft de raad het bezwaar ongegrond verklaard. Op 25 november 2010 heeft de rechtbank Groningen dit besluit vernietigd, en bepaald dat de raad binnen acht weken een nieuw besluit op het bezwaar diende te nemen.

Op 6 januari 2011 heeft de planschadecommissie een aanvullend taxatierapport uitgebracht. Bezwaarde heeft hier bij brief van 20 januari 2011 op gereageerd. Op 26 januari 2011 heeft de planschadecommissie hier nog op gereageerd. Bij brief van 2 februari 2011, op diezelfde dag afgegeven bij de commissie, heeft bezwaarde nog nader gereageerd.

Bij schrijven van 24 januari 2011, op diezelfde dag bij de commissie afgegeven, heeft bezwaarde de raad ingebreke gesteld wegens het niet tijdig nemen van een nieuw besluit op bezwaar.

Bezwaarde heeft geen gebruik gemaakt van het aanbod om nader te worden gehoord.

## **2. Feiten**

Bij brief van 28 augustus 2005, door de gemeente ontvangen op 30 augustus 2005, heeft bezwaarde een verzoek om planschadevergoeding gedaan voor het pand Jacob van Ruysdaelstraat 83. Het verzoek is gedaan in verband met het besluit van 21 juni 2004, waarbij bouwvergunning met vrijstelling ex artikel 19, tweede lid WRO is verleend voor de uitbreiding van de Annie M.G. Schmidtschool aan de Jacob van Ruysdaelstraat 73.

Op 16 november 2005 heeft de Planschadecommissie een hoorzitting gehouden. Op 30 oktober 2006 heeft de Planschadecommissie haar advies uitgebracht. Dit is voorgelegd aan bezwaarde, die daartegen op 16 januari 2007 zijn zienswijze naar voren heeft gebracht. Daarbij heeft hij zijn eerste taxatierapport, gedateerd 25 augustus 2005, ingetrokken en een nieuw taxatierapport ingebracht, gedateerd 10 januari 2007. Bij brief van 22 november 2007 heeft bezwaarde ook dit taxatierapport ingetrokken, en wederom een nieuw taxatierapport ingebracht, gedateerd 19 november 2007.

Op 2 april 2007 heeft de Planschadecommissie een nader advies uitgebracht, en op 10 oktober 2007 nog een aanvullend advies.

Op 20 februari 2008 heeft de gemeenteraad het advies van de planschadecommissie overgenomen en het verzoek om planschadevergoeding toe te kennen tot een bedrag van € 3.000,-. Dit besluit is bij brief van 11 maart 2008 aan bezwaarde bekendgemaakt.

Bij besluit van 13 april 2010 heeft de gemeenteraad het door bezwaarde ingediende bezwaarschrift ongegrond verklaard. De rechtbank Groningen heeft dit besluit vernietigd omdat de planschadecommissie in haar nadere adviezen onvoldoende deugdelijk had gemotiveerd waarom zij geen aanleiding heeft gezien om af te wijken van haar eerder ingenomen standpunt.

### **3. Gronden van bezwaar**

Naar aanleiding van de aanvullende taxaties voert bezwaarde nog het volgende aan: De bouwgrens is onjuist ingetekend.

1. Meeus hanteert een onjuiste indeling van de woning, waardoor het rapport deels gebaseerd is op onjuiste gegevens, en daarom alleen al niet relevant is.
2. Uitzicht- en privacyverlies betreffen de kamers op noord en de noordtuin, terwijl Meeus in zijn taxatie ten onrechte in dezen alleen aan de 'zuidkamer' en de zuidtuin refereert, waardoor die planologische verslechtingen veel lager gewaardeerd worden.
3. Meeus lijkt te negeren dat uitzicht en privacy in een stedelijke omgeving heel waardevol zijn.
4. Hoewel Meeus erkent dat er sprake is van een aantasting van de woonomgeving, welke verslechtering in de eerdere taxatie van Meeus ontbreekt, leidt dit merkwaardigerwijs niet tot een verhoogde schadesom.

### **4. Beoordeling van de zaak**

In haar advies van 9 maart 2010, dat ten grondslag heeft gelegen aan de eerdere afwijzing van het bezwaarschrift van bezwaarde, is de commissie uitvoerig ingegaan op de door bezwaarde ingebrachte bezwaren. Zij zal die hier niet herhalen, maar acht ze hierbij als herhaald en ingelast. In het onderhavige advies zal de commissie zich met name concentreren op de nadere taxatierapporten van de planschadecommissie.

In haar uitspraak van 25 november 2010 heeft de rechtbank het beroep van bezwaarde gegrond verklaard omdat de planschadecommissie in haar nadere advies van 24 augustus 2009 niet, althans onvoldoende deugdelijk heeft gemotiveerd waarom zij, ondanks het uitgebreide deskundige taxatierapport van 19 november 2007 dat bezwaarde had ingebracht, bleef bij haar eerste advies van 30 oktober 2006. De rechtbank merkt op dat de taxateur niet puntsgewijs is ingegaan op het uitgebreide en gemotiveerde taxatierapport van bezwaarde. Omdat hieruit niet op een inzichtelijke en kenbare wijze bleek waarop het advies van de planschadecommissie was gebaseerd, is de rechtbank van oordeel dat het besluit op bezwaar is strijd was met het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel.

Naar aanleiding van de uitspraak van de rechter heeft de taxateur van de planschadecommissie, de heer B. Akkerman op 6 januari 2011 een aanvullend taxatierapport uitgebracht. Naar aanleiding van de reactie van bezwaarde heeft de taxateur op 26 januari 2011 nogmaals een taxatierapport uitgebracht. Ook hier heeft bezwaarde nog op gereageerd. De commissie constateert dat de taxateur in zijn rapporten van 6 en 26 januari 2011 zeer uitvoerig en specifiek heeft gereageerd op alle punten die in het taxatierapport namens bezwaarde van 19 november 2007 zijn aangevoerd.

De commissie is niet gebleken dat de nadere taxaties van de heer Akkerman op onzorgvuldige wijze tot stand zijn gekomen. Ook meent de commissie dat deze inhoudelijk concludent zijn. Hieronder zal de commissie kort ingaan op hetgeen bezwaarde nog heeft aangevoerd.

**1. De bouwgrens is onjuist ingetekend.**

Naar het oordeel van de commissie gaat de planshadecommissie uit van een juiste situering van de bouwgrens. Zij wijst erop dat het taxatierapport een luchtfoto, een gedeelte van de plankkaart en een uittreksel van een kadastrale kaart bevat, waarop de situatie zeer duidelijk is weergegeven. De heer Akkerman is voor de ligging van de bouwgrens uitgegaan van een tekening van de gemeente. Weliswaar bestrijdt bezwaarde deze ligging, onder verwijzing naar het door hem zelf ingebrachte taxatierapport van Houwing-Hagedoorn. Overigens wijst de commissie er daarbij ook nog op dat Akkerman in zijn taxatie van 26 januari 2011 opmerkt dat in zijn exemplaar van het taxatierapport van Houwing-Hagedoorn de bebouwingsgrens wel juist is ingetekend. Daarnaast merkt Akkerman op dat Houwing-Hagedoorn terecht opmerkt dat de bebouwing de bouwgrens circa 9 meter overschrijdt. Zou de bouwgrens echter 2 meter oostelijker lopen, zoals de heer Fraiquin beweert, dan zou de overschrijding 11 meter zijn. De heer Fraiquin neemt hier dus een ander standpunt in dan zijn taxateur.

**2. Meeus hanteert een onjuiste indeling van de woning, waardoor het rapport deels gebaseerd is op onjuiste gegevens, en daarom alleen al niet relevant is.**

Hierover merkt de commissie op dat, wat er ook zij van wat er over en weer wordt gezegd over de feitelijke plaats van een entree/tochtportaal en keukendeur, niet in geding is dat het hier gaat om een woning met een doorzonkamer, al dan niet met open keuken. De waarde van deze soort woning, direct voor de planologische verslechtering en vlak daarna, dient bepaald te worden aan de hand van wat een gemiddelde, redelijk denkende en handelende koper bereid is daarvoor te betalen, binnen een redelijke verkooptermijn.

**3. Uitzicht- en privacyverlies betreffen de kamers op noord en de noordtuin, terwijl Meeus in zijn taxatie ten onrechte in dezen alleen aan de 'zuidkamer' en de zuidtuin refereert, waardoor die planologische verslechtingen veel lager gewaardeerd worden.**

Over dit bezwaar merkt de commissie op dat dit feitelijke grondslag mist. Immers, in zijn nadere taxatie van 6 januari 2011 merkt de taxateur (op blad 3) onder het punt Uitzicht het volgende op: 'De oude bebouwingsgrens liep globaal tot halverwege de getaxeerde woning. Het verminderde uitzicht mag in deze taxatie dus maar deel worden meegenomen. Het deel wat reeds bestond mocht echter 15 meter hoog zijn, terwijl de nieuwe bebouwing 8,5 meter hoog mag zijn.' En onder het punt Privacy staat het volgende: 'Hetgeen hierboven onder 'uitzicht' genoemd is heeft ook invloed op de privacy. Er mocht reeds (15 meter hoog) worden gebouwd tot circa halverwege de woning, terwijl er in de nieuwe situatie met een beperkte hoogte van 8,5 meter ca. 9 meter in westelijke richting nieuw is gebouwd.' Zoals bekend bevindt de uitbreiding van de school zich aan de noordzijde van het huis van bezwaarde. Uit de aangehaalde citaten blijkt naar de mening van de commissie dan ook dat de taxateur de genoemde aspecten wel degelijk aan de noordzijde heeft beoordeeld. Bij beide genoemde punten heeft hij wel, als bijkomstigheid, genoemd dat de woonkamer zich aan de zuidzijde bevindt.

**4. Meeus lijkt te negeren dat uitzicht en privacy in een stedelijke omgeving heel waardevol zijn.**

De commissie deelt deze mening niet. Nergens in de taxatierapporten van de heer Akkerman wordt er blijk van gegeven dat deze de genoemde aspecten uitzicht en privacy in een stedelijke omgeving negeert. Het feit dat hij uitzicht en privacy anders waardeert dan bezwaarde, maakt nog niet dat zijn bevindingen niet gevolgd kunnen worden.

**5. Hoewel Meeus erkent dat er sprake is van een aantasting van de woonomgeving, welke verslechtering in de eerdere taxatie van Meeus ontbreekt, leidt dit merkwaardigerwijs niet tot een verhoogde shadesom.**

Hierover merkt de commissie op dat de taxateur Akkerman dit aspect wel meegenomen heeft. Hij merkt op dat de opmerking van de taxateur van Houwing-Hagedoorn hier deels terecht is. Maar ook hier geldt dat de woning van bezwaarde voor een deel al achter de oude bebouwingsgrens met de toegestane bouwhoogte van 15 meter lag. Hierdoor komt hij tot een lager schadebedrag.

De commissie is, gezien het bovenstaande, van mening dat de planschadecommissie, met de aanvullende taxaties van 6 en 26 januari 2011, het door bezwaarde ingebrachte taxatierapport van 19 november 2007 afdoende heeft weerlegd. Hetgeen bezwaarde daartegen nog heeft aangevoerd kan, wat daar verder ook van zij, niet tot een ander oordeel leiden.

Samenvattend komt de commissie tot de conclusie dat de bezwaren ongegrond zijn. Er is geen reden om van het advies van de Planschadecommissie af te wijken, zodat de raad het verzoek van bezwaarde terecht tot het bedrag van € 3.000,- vermeerderd met de wettelijke rente per 21 juni 2004 heeft toegewezen.

Bezwaarde heeft verzocht om vergoeding van de expertisekosten van € 357,- die hij heeft gemaakt. Hiervoor verwijst de commissie naar haar eerdere standpunt en hetgeen de planschadecommissie hierover heeft opgemerkt. Zij blijft van mening dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden die noopten tot de inschakeling van een deskundige door bezwaarde. Derhalve komen die kosten niet voor vergoeding in aanmerking.

Tijdens de terechtzitting van de rechtbank op 2 november 2010 heeft bezwaarde verzocht om schadevergoeding wegens de lange afhandelingstermijn in bezwaar. De commissie is van oordeel dat dit verzoek dient te worden afgewezen. Daarbij wijst zij op de jurisprudentie, die uitgaat van een redelijke termijn voor een totale procedure van vijf jaar: voor de bezwaarfase maximaal een jaar, voor beroep maximaal twee en voor hoger beroep ook maximaal twee jaar. Voor elk half jaar overschrijding staat een vergoeding van 500 euro. In de jurisprudentie wordt aangenomen dat bij overschrijding van de redelijke termijn, spanning en frustratie als grond voor vergoeding van immateriële schade wordt verondersteld.

In het onderhavige geval is nog geen sprake van hoger beroep. Dan geldt, zo stelt de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (bijvoorbeeld in ABRvS van 4 maart 2009, nr. 200803878), dat de totale termijn voor bezwaar en beroep maximaal drie jaar bedraagt. Daarbij kan een vertraging bij een van beide gecompenseerd worden door voortvarendheid bij de andere. In dit geval heeft de bezwaarfase bijna een jaar en tien

maanden geduurd (van 17 april 2008 tot 9 februari 2010). Echter, de rechtbank heeft op 29 november 2010 uitspraak gedaan. Door deze voortvarendheid blijft de behandeling van bezwaarfase en beroep tezamen binnen de drie jaar. Derhalve bestaat er op grond van de jurisprudentie geen verplichting tot een tegemoetkoming. Ook overigens ziet de commissie in de omstandigheden van dit geval geen aanleiding tot vergoeding van immateriële schade vanwege een te lange afhandelingsduur.

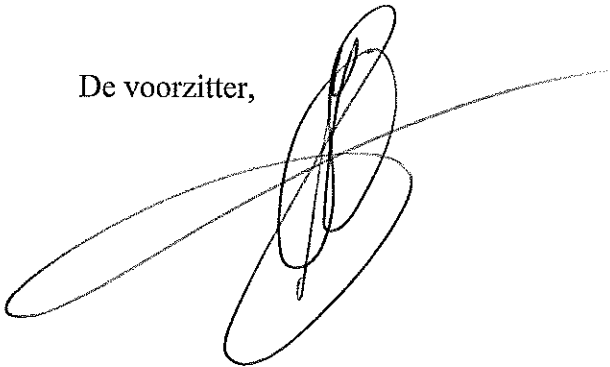
**5. Advies van de commissie**

De commissie adviseert de gemeenteraad om:

1. het bestreden besluit van 20 februari 2008, met overneming van bovenstaande motivering, in stand te laten;
2. het bezwaar van de heer H. Fraiquin ongegrond te verklaren; en
3. de verzoeken om vergoeding van expertisekosten en om schadevergoeding wegens de lange afhandelingstermijn in bezwaar af te wijzen.

De algemene bezwaarschriftencommissie,

De voorzitter,

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the left.

de secretaris,

A complex, multi-stroke handwritten signature in black ink, with many overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.