

b&w-
voorstel

Afdeling	: Ruimtelijk Beleid	B&W-voorstel: BW-009593
Naam opsteller voorstel	: Hecker, Paul (575 641)	Zaaknummer JOIN: Z/16/021220
Portefeuillehouder	: A.F. (Frans) van Eersel	Publicatie: Openbaar

Onderwerp

Verzoek tot wraking adviseur Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

Voorstel

Afwijzen verzoek tot wraking adviseur Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken

Inleiding

Op 22 maart 2016 is er verzoek om een tegemoetkoming in planschade ontvangen van mevrouw Swinkels-Jansen, Wilhelminastraat 37 alhier (hierna: aanvragerster) in verband met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan Wilhelminasingel-Drieveldlaan.

Bij brief van 2 mei 2016 hebben wij aangegeven dat wij voornemens zijn het verzoek ter advisering voor te leggen aan de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) te Rotterdam.

Gelet op het bepaalde in artikel 5, lid 2 van de Procedureverordening tegemoetkoming in planschade moeten wij aanvragerster in de gelegenheid stellen schriftelijk en gemotiveerd een verzoek tot wraking van de voorgestelde adviseur in te dienen.

Op 17 mei 2016 hebben wij van aanvragerster een verzoek tot wraking van de voorgestelde adviseur ontvangen. Zij kan niet akkoord gaan met het aanwijzen van de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ), omdat SAOZ betrokken is geweest bij de vereiste vaststelling van de mogelijk omvang van planschade als gevolg van de uitvoering van het desbetreffende bestemmingsplan. Aanvragerster is van mening dat SAOZ dus niet neutraal is, omdat SAOZ haar eigen werk gaat beoordelen.

Aanvragerster is van mening dat de eerder, bij overeenkomst, uitgekeerde tegemoetkoming is gebaseerd op de veronderstelde waardevermindering van 4%. Dit

Weert, 25-05-2016 De directeur, Soort besluit: Besluit college	S		B	W HL	W FvE	W PS	W GG
		akkoord					
		bespreken					
Vergadering B&W van 31-05-2016							

In te vullen door het B&W secretariaat:

- Akkoord
 Akkoord met tekstuele aanpassing door portefeuillehouder
 Anders, nl.:

- Niet akkoord
 Gewijzigde versie

- A-stuk
 B-stuk
 C-stuk

Beslissing d.d.:

31-05-2016

Nummer:

15

De secretaris,

Totaal aantal pagina's: 3
Pagina 1



conform de toentertijd opgestelde risicoanalyse. Aanvraagster is van mening dat dit percentage veel te laag is.

Beoogd effect/doel

Een beslissing nemen op het verzoek om een tegemoetkoming in planschade.

Argumenten

De uitgevoerde planschaderisicoanalyse geeft een indicatie van het risico van planschade. De uiteindelijke tegemoetkoming in planschade kan in algemene zin afwijken van de in de risicoanalyse genoemde bedragen, bijvoorbeeld vanwege tussentijdse wijzigingen van het bouwplan, wetgeving, veranderingen in de rechtspraak, nieuwe gegevens met betrekking tot het onderwerp voorzienbaarheid, tussentijdse transacties, de in de praktijk voorkomende taxatieverschillen die kunnen optreden bij verschillende taxateurs en de marktontwikkelingen. Daarbij is ook nog een verschil tussen de opnamedatum ten behoeve van de risicoanalyse en de peildatum, datum in werking treden van de planologische maatregel, ten behoeve van de uiteindelijke tegemoetkoming in planschade. Daarnaast merken wij nog op dat bij taxaties ten behoeve van een planschaderisicoanalyse in de regel opstellen niet van binnen worden opgenomen en er dus ook geen sprake is van een volledige taxatie.

Daarnaast is SAOZ te beschouwen als een onafhankelijke deskundige op het gebied van planschade, zodat het college in beginsel op een door SAOZ uitgebracht advies mag afgaan, o.a. ABRS 13 januari 2010, 200904677/1.

Daarbij komt ook dat door de Afdeling bestuursrechtspraak is uitgesproken dat er bij SAOZ een strikte scheiding bestaat tussen het opstellen van een planschaderisicoanalyse en het opstellen van een planschadeadvies. Hierbij verwijzen wij o.a. naar ABRS 16 juni 2010, 200907869/1/H2, waarin is uitgesproken dat "de omstandigheid dat de SAOZ ter zake een planrisicoanalyse heeft opgesteld geen aanleiding biedt voor het oordeel dat de SAOZ ter zake van het onderhavige verzoek niet zonder vooringenomenheid heeft kunnen adviseren. Daartoe is redengevend dat binnen de organisatie van SAOZ een scheiding bestaat tussen personeel dat zich bezighoudt met het opstellen en beoordelen van planschaderisicoanalyses enerzijds en personeel dat zich bezighoudt met planschadeadviezen anderzijds. De personen die planschadeadviezen opstellen zijn niet dezelfde als de personen die bij de planschaderisicoanalyse betrokken zijn geweest".

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

Financiële, personele en juridische gevolgen

Tegen de beslissing kan geen bezwaar worden aangetekend.

Uitvoering/evaluatie

Niet van toepassing.

Communicatie/participatie

Verzoeker zal per brief op de hoogte worden gesteld.

Overleg gevoerd met

Intern:

Michel Jans (afdeling Ruimtelijk Beleid)

Extern:

Niet van toepassing.

Bijlagen

Brief verzoek tot wraking.