GEMEENTE WEERT

Aantekenen
Beheersmaatschappij L.G. Smolenaers B.V.
De heer L.G. Smolenaers
Emmasingel 48
6001 BD Weert

Weert, 04 MEI 2018

Onderwerp : Besluit op bezwaar
Ons kenmerk : 480278

Geachte heer Smolenaers,

Op 7 maart 2018 hebben wij uw brief van 1 maart 2018 ontvangen via terhandstelling. In deze brief maakt u bezwaar tegen ons besluit van 23-01-2018, waarbij wij aan de heer G.J.H.M. Adams, Diesterbaan 25 te Weert, planschade hebben toegewezen.

Beslissing op bezwaar
Wij verklaren het bezwaarschrift **ongegrond** en handhaven het bestreden besluit van 23-01-2018, zoals verzonden op 26-01-2018. Voor de motivering van dit besluit verwijzen wij naar het kopje "Beoordeling van het bezwaar".

Het gemotiveerde besluit zit als bijlage bij deze brief.

Niet eens met het besluit?
Als u het niet eens bent met dit besluit, kunt u beroep instellen bij de Rechtbank Limburg. Dat kan met een brief of digitaal:

- met een brief:
  Stuur uw beroepschrift naar:
  Rechtbank Limburg
  Sector Bestuursrecht
  Postbus 950
  6040 AZ ROERMOND

- digitaal:
  Via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht
  Hiervoor moet u wel een elektronische handtekening (DigiD) hebben. De voorwaarden vindt u op deze website.

Zorgt u ervoor dat u het beroepschrift indient binnen zes weken na de datum van deze brief. Daarmee voorkomt u dat de rechtbank uw beroepschrift niet meer kan behandelen. Schrijf in uw beroepschrift in elk geval:
- uw naam, adres, datum en handtekening;

- een omschrijving van het besluit waar het beroepschrift tegen gericht is (stuur een kopie van het besluit mee);
- de reden waarom u beroep instelt.

Slot
Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer M. Jans. Hij is bereikbaar via telefoonnummer 0495-575218 of via m.jans@weert.nl.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

G. Brinkman
gemeentesecretaris

A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage(n) : Besluit op bezwaar
Verslag hoorzitting dd. 3 april 2018 met e-mail heer Adams
Brief L.G. Smolenaers dd. 28 maart 2018

GEMEENTE WEERT

Beslissing op bezwaarschrift van Beheersmij. L.G. Smolenaers van 1 maart 2018 gericht tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders met betrekking tot de bij besluit van 23-01-2018 aan de heer Adams, Diesterbaan 25 toegekende planschade ten gevolge van het bestemmingsplan Diesterbaan ongenummerd.

Burgemeester en wethouders overwegen het volgende;

Onderwerp
Bij besluit van 23 januari 2018 heeft het college het verzoek van H.H.J.M. Adams, Diesterbaan 25 te Weert om planschadevergoeding toegewezen. Het verzoek was ingediend in verband met het op 7 november 2014 in werking getreden bestemmingsplan Diesterbaan ongenummerd en de op 13 januari 2015 verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning aan de Diesterbaan 2A.

Tegen dit besluit is op 1 maart 2018 door Beheersmij. L.G. Smolenaers, Emmasingel 48, 6001 BD Weert, een bezwaarschrift ingediend.

Beslissing op bezwaar
Wij verklaren het bezwaarschrift **ongegrond** en handhaven het bestreden besluit van 23-01-2018, zoals verzonden op 26 januari 2018. Voor de motivering van dit besluit verwijzen wij naar het kopje "Beoordeling van het bezwaar".

Inhoud en argumentering bezwaarschrift
Het bezwaarschrift en wat tijdens de hoorzitting door partijen naar voren is gebracht maakt onderdeel uit van dit besluit.
Het bezwaar kan in hoofdzaak als volgt worden samengevat.

Reclamant zegt dat hij eerder heeft opgemerkt in zijn brief van 17 oktober 2017 aan SAOZ dat hij niet akkoord is met de opgelegde planschade.

In zijn bezwaarschrift geeft hij aan dat hij van mening is dat de omgeving van het pand Diesterbaan 25 verbeterd is als gevolg van de bouw van de twee woningen schuin tegenover dit pand. Daarom is er volgens hem eerder sprake van een waardevermeerdering van dat pand in plaats van, zoals SAOZ van mening is, een waardevermindering met € 21.000,-. Volgens hem blijkt dat ook uit het feit dat de WOZ-waarde van het pand sinds 2015 gestegen is van € 360.000,- naar € 394.000,- per 1 januari 2017. Dit is volgens hem een verhoging van € 36.000,-. Tijdens de hoorzitting gaf hij ook nog aan dat volgens hem de door SAOZ aangehouden aftrek van 4% wel sympathiek klinkt maar dat wijst er volgens hem op dat hij eigenlijk gelijk heeft, dat er geen waardevermindering is opgetreden. Verder wijst hij er op dat de eerdere bezwaren door de gemeente zijn afgewezen.

Ontvankelijkheid
Het bezwaarschrift is gericht tegen een besluit als bedoeld in artikel 1:3 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) . Het bezwaarschrift is tijdig (binnen zes weken, artikel 6:7 Awb) ingediend en voldoet aan alle vereisten (artikel 6:5 Awb). Het bezwaarschrift is daarom ontvankelijk.

Ingevolge artikel 8:1 Awb kan een belanghebbende tegen een besluit beroep instellen bij de rechtbank. Op grond van artikel 7:1 Awb dient degene aan wie dit recht is toegekend alvorens beroep in te stellen tegen dit besluit bezwaar te maken. Van die mogelijkheid heeft reclamant gebruik gemaakt.

Onder een belanghebbende wordt ingevolge artikel 1:2 Awb verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit betrokken is. Het gaat daarbij om een persoonlijk belang wat zich onderscheidt van het belang dat een ieder heeft bij het bestreden besluit. Vaste jurisprudentie gaat uit van het feit dat een persoon belanghebbende kan zijn indien de werking van het desbetreffende besluit diegene rechtstreeks in zijn belangen treft. Met reclamant is op 17 juni 2014 een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Op grond hiervan dient reclamant als belanghebbende te worden aangemerkt.

Heroverweging
Op grond van artikel 7:11 Awb vindt op grondslag van het bezwaar een heroverweging van het bestreden besluit plaats.

Hoorzitting
Naar aanleiding van het bezwaar is reclamant en degene aan wie de planschade is toegekend, de heer Adams, bij brief van 8 maart 2018 uitgenodigd voor een hoorzitting op 22 maart 2018. Bij deze brief is tevens de te nemen beslissing op het bezwaar met ingang van 19 april 2018 voor ten hoogste zes weken verdaagd. De heer Adams heeft laten weten verhinderd te zijn. Hij heeft daarom een schriftelijke reactie gegeven op het ingediende bezwaarschrift. Hij was ermee akkoord dat deze reactie met het taxatieverslag van zijn woning tijdens de hoorzitting wordt ingebracht en toegevoegd zal worden aan het verslag van de hoorzitting. In zijn reactie stelt hij dat de Beheermij L.G. Smolenaers bv zich in zijn bezwaarschrift enkel focused op de hoogte van de WOZ-waarde en niet in gaat op de inhoudelijke argumenten die in het SAOZ-rapport zijn benoemd. De heer Adams stelt daarbij dat uit het taxatierapport, dat hij als bijlage heeft toegevoegd, blijkt dat de WOZ-waarde is bepaald op basis van de verkoopwaarde van vergelijkbare woningen in Weert. Belangrijker is wellicht nog het feit dat in het taxatierapport geen enkele verwijzing te vinden is naar de nieuwbouwwoning Diesterbaan 2a.
Voor de zekerheid heeft hij nog contact opgenomen met BsGW om zeker te stellen dat er geen individuele WOZ-taxatie heeft plaatsgevonden voor zijn woning, waarbij het pand Diesterbaan 2a van invloed zou kunnen zijn geweest. BsGW heeft bevestigd dat dit inderdaad niet is gebeurd.
De conclusie kan dan volgens hem enkel zijn dat de stijging van de WOZ-waarde een generieke / autonome waardestijging weergeeft van vergelijkbare panden in Weert, wat op zichzelf een logische verklaring is gezien de stevige stijging van de huizenprijzen in Nederland.
De relatie die de Beheersmij legt tussen de nieuwbouw van Diesterbaan 2a en de waardestijging van het pand Diesterbaan 25 is daarmee zijns inziens niet aangetoond. Reclamant heeft de gelegenheid gehad hierop nog schriftelijk te reageren tot en met 28 maart 2018. Deze termijn is op diens verzoek nog met een dag verlengd. Echter tijdens die verlengde termijn is van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Op vrijdag 6 april 2018 heeft de heer Smolenaers naar aanleiding van het verslag van de hoorzitting, waarin hiervan melding was gemaakt, nog laten weten dat hij het eens is met het verslag maar niet met het feit dat er geen reactie is gestuurd op hetgeen de heer Adams naar voren heeft gebracht. Volgens hem zou deze reactie toch per mail op 29 maart om 14.42 uur zijn verstuurd. Voor de goede orde zou hij daarom per omgaand een afschrift bij de gemeente bezorgen. De gemeente heeft deze reactie op 6 april ontvangen. Deze reactie is toegevoegd aan het verslag van de hoorzitting. Hierin staat kort samengevat dat in de reactie van de heer Adams voornamelijk over de WOZ-waarde wordt gesproken, terwijl reclamant voornamelijk heeft geprotesteerd tegen de taxatiewaarde en de zogenaamde waardevermindering. Verder wordt gesteld dat aanvrager in zijn verzoek er vanuit is gegaan dat het tegenoverliggende weiland behoorde tot het recreatiegebied IJzeren Man. Dit is onjuist. Het weiland is al sinds 1988 eigendom van de vennootschap, ruim voordat verzoeker ging kopen/wonen aan de Diesterbaan. Verder worden de verschillen tussen de verkoopopbrengsten en de WOZ-waarde per 01-01-2017 van enkele vergelijkingspercelen van het pand Diesterbaan 25 benoemd. Dit wordt door haar vergeleken met de getaxeerde waarde door SAOZ van € 420.000,- van het pand Diesterbaan 25 en de WOZ-waarde van dit pand per 01-01-2015 van € 360.000,-. Gevraagd wordt dit enorme verschil te motiveren. Volgens haar zijn er recente indicaties dat deze waardestijging de vermeende waardevermindering in ruime mate compenseert. Dit staat volgens haar los van de huidige woningmarktsituatie. Verder wordt nog verwezen naar een paar artikelen

inzake WOZ-taxaties en planschade waaruit blijkt dat het belang van WOZ-taxaties toeneemt en een grotere rol gaat spelen, ook bij planschadetaxaties.

Beoordeling van het bezwaar

Algemeen
Door de gemeenteraad van Weert is in het kader van de afhandeling van verzoeken om een tegemoetkoming in planschade de Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade nieuwe Wro (hierna: de Verordening) vastgesteld. Op grond van deze Verordening wordt door ons college een adviseur aangewezen die belast is met het adviseren inzake de door ons college te nemen beschikking op een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade en die niet werkzaam is onder de verantwoordelijkheid van dat bestuursorgaan. In onderhavige kwestie is de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ) door ons college als adviseur aangewezen. Een bestuursorgaan kan een besluit op een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade baseren op een advies van een door dat bestuursorgaan benoemde deskundige, indien uit dat advies blijkt welke feiten en omstandigheden aan de conclusies van dat advies ten grondslag zijn gelegd en deze conclusies niet onbegrijpelijk zijn. Dit leidt alleen uitzondering indien concrete aanknopingspunten voor twijfel aan de juistheid of volledigheid ervan naar voren zijn gebracht; zie hiervoor o.a. de uitspraak van de Afdeling van 3 maart 2010, 200905785/1/H2 en de uitspraak van 7 september 2016, ECLI:NL:RVS:2016:2398. Naar de mening van ons college is SAOZ te beschouwen als een onafhankelijke deskundige op het gebied van planschade, zodat ons college in beginsel op een door SAOZ uitgebracht advies mag afgaan.

Bij de inhoudelijke beoordeling van het verzoek wordt beoordeeld of de aanvrager in een planologisch nadeliger positie is komen te verkeren, waardoor er schade is of wordt geleden. Daarbij is niet de feitelijke situatie van belang, doch hetgeen op grond van de opeenvolgende planologische regimes maximaal kon en kan worden gerealiseerd ongeacht de vraag of verwezenlijking daadwerkelijk heeft plaatsgevonden of nog zal plaatsvinden. Slechts wanneer realisering van de maximale mogelijkheden van het planologische regime met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid kan worden uitgesloten, kan daarin aanleiding worden gevonden om te oordelen dat van vorenstaande afgeweken moet worden.

Peildatum
De datum waarop het gestelde schadeveroorzakende besluit in werking is getreden, heeft te gelden als peildatum voor het antwoord op de vraag of ten gevolge van een onherroepelijk geworden besluit als bedoeld in artikel 6.1, tweede lid van de Wro, schade is geleden. Zie hiervoor de uitspraak van de Afdeling van 1 februari 2012, ECLI:RVS:2012:BV2434. Het bestemmingsplan "Diesterbaan ongenummerd" is op 7 november 2014 in werking getreden. Daarmee geldt 7 november 2014 in dit geval als peildatum. Bij de beoordeling van planschade wordt derhalve een vergelijking getrokken tussen het planologische regime van vóór en ná de peildatum.

Bezwaargrond: er is sprake van waardevermeerdering in plaats van waardevermindering gelet op de upgrading van het straatbeeld, mede blijkende uit de stijging van de WOZ-waarde van het pand Diesterbaan 25.
Het feit dat de WOZ-waarde in de jaren na de planologische mutatie gestegen is van € 360.000,- per 1 januari 2015 naar € 394.000,- per 1 januari 2017 wil niet zeggen dat er per peildatum 7 november 2014 geen waardevermindering is opgetreden die tot *planschade* heeft geleid. Dit temeer nu door de BSGW in het kader van de jaarlijkse taxatie gewerkt wordt met een modelmatige waardebepaling. Het kenmerk daarvan is dat een computer hiervoor grote hoeveelheden gegevens over de woningmarkt (zoals verkoopprijzen) analyseert. De geanalyseerde gegevens worden gebruikt om voor alle woningen taxatiewaarden te berekenen. Deze berekening gebeurt met de kenmerken die zijn geregistreerd van alle woningen. Van een individuele taxatie is daarom geen sprake. Door de BSGW is ook aan de heer Adams bevestigd dat voor diens woning geen

individuele taxatie heeft plaatsgevonden. Dit betekent dat bij het bepalen van de WOZ-waarde de nadelige bestemmingsplanwijziging geen directe rol heeft gespeeld.

Bij de bepaling van de waardevermindering is maatgevend welke prijs een redelijk denkend en handelend koper voor de onroerende zaak zou hebben geboden onmiddellijk voor de inwerkingtreding van het nieuwe planologische regime en op het tijdstip direct daarna, uitgaande van hetgeen maximaal op grond van het oude planologische regime kon worden gerealiseerd. Dat betekent dat, anders dan reclamant van mening is, daarbij geen rol speelt dat de aanvrager meende dat het weiland waarop nu de woningen gebouwd zijn zou behoren tot het recreatiegebied IJzeren Man. Ook maakt het daarbij niet uit dat dit weiland ruim voor de aankoop door aanvrager eigendom was van de beheersmij. Bij de beoordeling of er sprake is van waardevermindering in de vorm van planschade zijn de maximale mogelijkheden volgens het bestemmingsplan Diesterbaan ongenummerd vergeleken met de maximale mogelijkheden die het voor de peildatum geldende bestemmingsplan Buitengebied 2011 bood. De bestemming van de gronden schuin tegenover de woning van Diesterbaan 25 is toen van Agrarisch gewijzigd in Wonen. SAOZ heeft op basis van een objectieve vergelijking geconstateerd dat het object van aanvrager van het nieuwe bestemmingsplan nadelige ruimtelijke effecten ondervindt bestaande uit uitzichtverlies, enige afname van de situeringswaarde, privacyaantasting en enige toename van de aan de nieuwe woonfunctie gerelateerde gebruiksintensiteit zoals geluid- en lichthinder. Dit alles heeft geleid tot een waardevermindering van het pand met € 21.000,-, waarbij SAOZ ervan uit is gegaan dat de waarde van de woning op de peildatum € 420.000,-- bedroeg. Deze marktwaarde is getaxeerd op basis van de maximale planologische mogelijkheden en op basis van een opname van de woning, die van buiten en van binnen bekeken is. In dit verband wijzen wij verder op de reactie van SAOZ op de zienswijze over de WOZ-taxatie op pagina 46 van het advies. Daar wordt geconstateerd dat, hoewel de feitelijke situatie niet van belang is, er in de directe omgeving van dit pand representatieve vrijstaande woningen in augustus 2014 en in juli 2015 verkocht zijn voor prijzen die hoger liggen. Deze verkoopprijzen lagen voor Tooroplaan 12 per augustus 2014 op € 450.000,- en voor Rubenslaan 13 per juli 2015 op € 475.000,-. Dit ondersteunt dat de door SAOZ getaxeerde waarde reëel te noemen is. Gelet hierop heeft het college zich op het advies van SAOZ mogen baseren.
Overigens is ook bij Tooroplaan 12 sprake van een WOZ-waardestijging van € 466.000,- per 01-01-2015 naar € 513.000,- per 01-01-2017 en op genoemde data bij Rubenslaan 13 van € 429.000,- naar € 476.000,-. Dit zijn vergelijkbare waardestijgingen als bij het pand Diesterbaan 25, waardoor aannemelijk is dat het hier gaat om waardestijgingen die te maken hebben met de positieve wijziging van de marktomstandigheden in de periode na de planologische wijziging.

De constatering van reclamant dat de WOZ-waarden en de verkoopwaarden van de referentiewoningen van het pand Diesterbaan 25 niet ver van elkaar afwijken is niet zo vreemd, omdat in het kader van de WOZ-taxaties rekening gehouden wordt met recente verkoopprijzen. Niet alleen van de met name genoemde woningen maar ook van vele andere woningen. Volgens de toelichting op het taxatieverslag zijn met de computer met behulp van de modelmatige waardebepaling alle mogelijke vergelijkingen al 'doorgerekend'. De vergelijking die voor het pand Diesterbaan 25 wordt gemaakt is een geheel andere, immers niet gebaseerd op een gerealiseerde verkoopprijs. Daar vergelijkt reclamant de door SAOZ getaxeerde waarde per 7 november 2014 met de WOZ-waarde per 1 januari 2017. Uit die laatste vergelijking kan ook niet worden afgeleid dat de door SAOZ vastgestelde waardevermindering in ruime mate wordt gecompenseerd door de waardestijging van deze woning. Voor de motivering wordt verwezen naar de vorige alinea, met name het feit dat SAOZ op goede gronden geconcludeerd heeft tot waardevermindering van de woning en daarbij is uitgegaan van een aannemelijke taxatie van de woning.

Daarnaast wordt in het door ons onderschreven advies van SAOZ uitgelegd dat bij de vaststelling van de WOZ-waarde vooral de feitelijke situatie bepalend is. Daarbij wordt niet gelet op de maximale invulling van het planologische regime vóór en na de peildatum. Daarom kan er van planschade ook sprake zijn wanneer feitelijk geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden van het nieuwe bestemmingsplan. Door reclamant is

verder geen tegentaxatie overgelegd op grond van de uitgangspunten die gelden bij het beoordelen van planschade, waaruit zou blijken dat er concrete aanknopingspunten zijn voor twijfel aan de juistheid of volledigheid van het advies van SAOZ.
Ook het door reclamant tijdens de hoorzitting geconstateerde parkeerprobleem aan de zijde van het pand van verzoeker doet niet ter zake, omdat deze mogelijke overlast niet inherent is aan het planologisch mogelijk gemaakte gebruik van de gronden. Parkeren was bovendien in zijn algemeenheid aan die zijde van de weg van te voren ook reeds toegestaan. Een rechtstreeks oorzakelijk verband ontbreekt dan ook.

Het bezwaar wordt gezien het vorenstaande ongegrond geacht.

Bezwaargrond: hoog normaal maatschappelijk risico wijst erop dat er geen waardevermindering is opgetreden

Deze redenering is onjuist, aangezien eerst dient te worden vastgesteld óf er schade is opgetreden als gevolg van een oorzaak zoals genoemd in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. In dit geval ligt die oorzaak bij het vastgestelde en in werking getreden bestemmingsplan Diesterbaan ongenummerd en heeft SAOZ vastgesteld dat de woning van aanvrager als gevolg daarvan een waardevermindering ondervindt van € 21.000,-. Vervolgens is door SAOZ beoordeeld of die schade voor vergoeding in aanmerking komt. Daarbij heeft SAOZ onderzocht of deze schade tot het normale maatschappelijke risico behoort. SAOZ heeft in haar rapport overwogen dat een aftrek van 4% wegens normaal maatschappelijk risico in dit geval recht doet aan de omstandigheden van het geval. Dit is berekend over de getaxeerde waarde van € 420.000,-. Deze aftrek heeft er toe geleid dat de getaxeerde waardevermindering van € 21.000,- voor aanvrager per saldo geresulteerd heeft in een tegemoetkoming in planschade van € 4.200,-.

Het bezwaar wordt gezien het vorenstaande ongegrond geacht.

Bezwaargrond: eerdere bezwaren zijn afgewezen
Tijdens de hoorzitting heeft de heer Smolenaers aangegeven dat hij met het gestelde in zijn bezwaarschrift bedoelt te zeggen dat de zienswijzen die in het kader van het bestemmingsplan Diesterbaan ongenummerd zijn ingediend zijn afgewezen. Opgemerkt wordt dat dit ook bij de zienswijze op het concept-rapport naar voren is gebracht en dat SAOZ daarvan gezegd heeft dat dit niet van belang is voor een inhoudelijke beoordeling van de planschadeclaim ex artikel 6.1. Dit standpunt onderschrijven wij hierbij nogmaals. Overigens kunnen wij hierbij opmerken dat, mede omdat de zienswijzen tegen het bestemmingsplan zijn afgewezen, het bestemmingsplan zoals dit is vastgesteld in werking is getreden. Daardoor heeft SAOZ deze schadeoorzaak kunnen beoordelen.

Het bezwaar wordt gezien het vorenstaande ongegrond geacht.

Gelet op het vorenstaande komt ons college tot de conclusie dat het ingediende bezwaarschrift ongegrond is en dat de bezwaren geen aanleiding vormen om het bestreden besluit te herroepen.

Weert, 01 MEI 2018

Burgemeester en wethouders van Weert,

De secretaris, De burgemeester,

G.Brinkman, A.A.M.M. Heijmans,

GEMEENTE WEERT

Verslag van de hoorzitting gehouden op 22 maart 2018 met betrekking tot het bezwaarschrift van beheersmij. L.G. Smolenaers van 1 maart 2018 ten aanzien van de aan de heer Adams, Diesterbaan 25 bij besluit van 23-01-2018 toegekende planschade ten gevolge van het bestemmingsplan Diesterbaan ongenummerd.

Aanwezig: dhr. L.G. Smolenaers en dhr. R. Smolenaers
Voorzitter: dhr. H. Wang
Secretaris: dhr. M. Jans

De voorzitter opent de zitting met de mededeling dat hij hoort namens het college van burgemeester en wethouders en niet bij de primaire besluitvorming betrokken is geweest. Van het horen zal door de secretaris een verslag worden gemaakt dat voor eventueel commentaar per e-mail wordt toegezonden aan belanghebbende. Daarna wordt er een gemotiveerd besluit genomen op het bezwaarschrift.

De voorzitter merkt op voorhand op dat in de aanhef van de uitnodiging voor de hoorzitting per abuis de naam van iemand anders is gebruikt. Verder merkt hij op dat de heer Adams ook voor de hoorzitting is uitgenodigd maar heeft laten weten verhinderd te zijn. Hij heeft daarom een schriftelijke reactie gegeven op het ingediende bezwaarschrift. Hij was ermee akkoord dat deze reactie met het taxatieverslag van zijn woning tijdens de hoorzitting wordt ingebracht en toegevoegd zal worden aan het verslag van de hoorzitting. Vervolgens geeft hij de heer L.G. Smolenaers het woord om zijn bezwaarschrift nader toe te lichten.

De heer L.G. Smolenaers is van mening dat de omgeving van het pand Diesterbaan 25 verbeterd is als gevolg van de bouw van de twee woningen schuin tegenover dit pand. Daarom is er volgens hem eerder sprake van een waardevermeerdering van dat pand in plaats van, zoals SAOZ van mening is, een waardevermindering met € 21.000,-. Volgens hem blijkt dat ook uit het feit dat de WOZ-waarde van het pand sinds 2015 gestegen is van € 360.000,- naar € 394.000,- per 1 januari 2017. De door SAOZ aangehouden aftrek van 4% klinkt daarbij wel sympathiek maar wijst er volgens hem op dat hij eigenlijk gelijk heeft, dat er geen waardevermindering is opgetreden.

Vervolgens leest de secretaris de reactie van de heer Adams voor en geeft de voorzitter de heer Smolenaers de gelegenheid daarop te reageren.
De heer Smolenaers geeft aan dat hij hierop niet direct kan reageren. Daarop is een kopie gemaakt van de stukken die door de heer Adams zijn ingebracht en is afgesproken dat hij hierop een schriftelijke reactie zal indienen uiterlijk op woensdag 28 maart 2018. Na afloop van deze hoorzitting heeft hij op 27 maart 2018 verzocht hiervoor een dag uitstel te verlenen in verband met een overlijden. Dit verzoek is ingewilligd. Op de uiterlijke datum van 29 maart 2018 is echter geen reactie ontvangen.

Daarna houdt de voorzitter aan de heer Smolenaers nog voor wat er op pagina 45 en 46 van het rapport van SAOZ staat als reactie op zijn zienswijze op het conceptrapport. Hij wijst op de verschillen tussen Woz-waardetaxaties en planschadetaxaties. Bij planschade is de feitelijke situatie niet van belang, maar gaat het om de maximale planologische mogelijkheden vóór en na de peildatum van de bestemmingsplanwijziging.
De heer Smolenaers zegt dat hij die reactie gelezen heeft maar dat hij het om de aangegeven redenen hier niet mee eens is.

Verder vraagt de voorzitter nog wat de heer Smolenaers bedoelt met de laatste zin in zijn bezwaarschrift, waarin staat dat eerdere bezwaren door het gemeentebestuur zijn afgewezen. De heer Smolenaers zegt dat hij daarmee bedoelt dat de zienswijzen die in het

kader van het bestemmingsplan Diesterbaan ongenummerd zijn ingediend zijn afgewezen. De voorzitter geeft aan dat dit onverlet laat dat er een verzoek om planschade kan worden ingediend nadat dit bestemmingsplan in werking is getreden.

Als laatste merkt de heer Smolenaers op dat hij de indruk heeft dat het indienen van het verzoek om planschade een dieper liggende oorzaak heeft. Hij meent dat dit te maken heeft met overlast van het parkeren van auto's voor de deur van de heer Adams, wanneer er bezoek is bij de panden aan de overzijde. Hij denkt dat dit op een andere manier had kunnen worden opgelost door bijvoorbeeld bij de gemeente te vragen voor een parkeerverbod aan één zijde van de Diesterbaan. Hij had dan niet de dupe hoeven worden van het onderhavige verzoek om planschade.

Tot slot vraagt de voorzitter of de heer R. Smolenaers nog iets naar voren wenst te brengen. De heer R. Smolenaers sluit zich aan bij wat de heer L. G. Smolenaers naar voren heeft gebracht en heeft daar verder niets aan toe te voegen.

Verder niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter de vergadering.

Weert, 3 april 2018
M. Jans