

Verslag

Ons kenmerk 8170-2017

Datum 30 mei 2017

Voorzitter mevrouw H. Vervuurt
Notulist mevrouw M. Berenschot
Aanwezig de heer T. Beltman, bezwaarde
mevrouw K.G. Beltman, bezwaarde
de heer J. Pleiter, makelaar van de familie Beltman
de heer P.A. Tempelman, woordvoerder namens de familie Beltman

de heer A.J. Lemein, derde belanghebbende
mevrouw C.J. Lemein, derde belanghebbende

Dit betreft een korte zakelijke weergave van de hoorzitting.

Behandeld wordt het door de heer A.G.H. Beltman namens Erven Jan Beltman ingediende bezwaarschrift tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van 1 maart 2017, waarbij is besloten om een tegemoetkoming in planschade ten bedrage van € 8.750,- plus wettelijke rente toe te wijzen aan de heer en mevrouw Lemein.

Verslag

De voorzitter opent de zitting en legt de procedure uit. Vervolgens geeft de voorzitter het woord aan de heer Tempelman voor een toelichting op het bezwaarschrift.

Door de heer Tempelman wordt een pleitnotitie overgelegd en ter zitting nader toegelicht. Ook wordt een volmacht overgelegd. Betreffende pleitnotitie en volmacht zijn toegevoegd aan dit verslag en maken hiervan onderdeel uit.

Ten aanzien van pagina 1, onderdeel 1, van de pleitnotitie merkt de heer Tempelman op dat bij de daar genoemde besprekingen met betrekking tot herinrichting in ieder geval de heer A. Eggens en de heer Meijer van de gemeente Zwolle waren betrokken. Zij weten dan ook alles van de kwestie af, aldus de heer Tempelman.

De heer Tempelman geeft verder aan dat in 1996/1997 een verandering in straatnaamgeving heeft plaatsgevonden. Bij de toekenning van de huisnummers is toen al een huisnummer overgeslagen, namelijk nummer 12. Hieruit hadden de heer en mevrouw Lemein af kunnen leiden dat er uiteindelijk een woning gerealiseerd zou worden. Mevrouw Lemein geeft hierop aan dat ook nummer 13 niet bestaat. Indien de stelling van de heer Tempelman in deze gevolgd zou worden zou zij graag ook wel een extra woning willen realiseren.

De heer Lemein vertelt dat toen zij in 2006 een woning wilden bouwen, de familie Beltman bezwaar heeft gemaakt omdat ze hun kippenschuur wilden uitbreiden. Er was daarom nog helemaal geen sprake van het realiseren van een woning. Mevrouw Lemein vertelt dat toen zij de grond kochten, de regeling "rood voor rood" wel op enig moment is genoemd, maar dat dit betrekking had op andere kavels/percelen. Mevrouw

Datum

30 mei 2017

Lemein geeft aan dat concrete plannen nooit openbaar zijn geweest.

De heer Lemein meldt dat middels het ingediende planschadeverzoek gebruik is gemaakt van mogelijkheden die de wetgever biedt en dat geen sprake is van misbruik van recht. Verder geeft hij aan dat de communicatie met de familie Beltman helaas erg gebrekkig is.

De voorzitter geeft in reactie op de pleitnotitie en de daarop gegeven toelichting aan dat zij de indruk heeft dat het voornaamste punt van de familie Beltman is dat er sprake zou zijn van voorzienbaarheid met betrekking tot toekomstige woningbouw tegenover het perceel van de heer en mevrouw Lemein. De voorzitter vraagt of dit klopt. De heer Tempelman bevestigt dat ze daar inderdaad op inzoomen. De voorzitter zegt toe uit te zullen zoeken in hoeverre er sprake is van voorzienbaarheid en hierop terug te komen in de beslissing op bezwaar, voor zover dat nog niet is gebeurd.

Ten aanzien van het gestelde dat sprake zou zijn van misbruik van recht merkt de voorzitter op dat het feit dat er geen bezwaar of beroep is ingesteld omtrent de verleende bouwvergunning en/of de bestemmingsplanwijzigingen, onverlet laat dat iemand een planschadeverzoek mag indienen. De voorzitter wijst erop dat de familie Beltman ook een planschadeovereenkomst heeft getekend. De heer Tempelman geeft aan dat het inderdaad bekend was dat om planschade kon worden verzocht, maar ze hadden niet op een planschadeverzoek van de heer en mevrouw Lemein gerekend.

De voorzitter merkt op dat in het ingediende bezwaar naar voren komt dat de familie Beltman de waardedaling buitenproportioneel vindt en arbitrair vastgesteld. De voorzitter wijst er echter op dat het rapport is vastgesteld door een onafhankelijke adviescommissie en dat zij het daarom niet arbitrair zou willen noemen. De heer Tempelman ziet dit anders en voert hierbij aan dat de familie Beltman het niet eens is met de gekozen taxateur. De heer Tempelman vraagt zich af hoe de taxatie zou zijn uitgevallen als het terrein eigendom was geweest van de gemeente Zwolle. De voorzitter wijst erop dat er een deskundigen tegenadvies ingediend had kunnen worden, maar dat dit niet is gebeurd. De heer Pleiter geeft aan als makelaar een tegenadvies te hebben ingediend, maar deze is niet geaccepteerd. De voorzitter bespreekt dat sprake moet zijn van een deskundig planschadetaxateur. Een makelaar taxeert weliswaar ook, maar houdt met andere dingen rekening, aldus de voorzitter. De heer Pleiter geeft aan dat er diverse omstandigheden zijn geweest die tot ontwikkeling van dit plan hebben geleid.

De heer Pleiter vertelt dat hij vóórdat de familie Lemein een beroep op planschade had gedaan, bij hen is geweest en de gang van zaken heeft toegelicht. Mevrouw Lemein merkt op dat de aanleiding van dit bezoek dan ook kenbaar moet worden gemaakt. De voorzitter meldt dat dit nu echter niet relevant is voor de zaak.

Mevrouw Beltman merkt op dat hen wordt toegedicht dat zij geen overleg zouden hebben gevoerd over mogelijke kopers van het nieuwe woonperceel. Mevrouw Beltman vertelt dat haar buurvrouw een beroep/bedrijf aan huis is begonnen en dat zij dit ook niet wist. Zij ziet het probleem hiervan niet. Mevrouw Beltman stelt verder dat hen wordt

Datum

30 mei 2017

verweten dat als er een huis bijkomt, dit tot veel meer verkeer zou leiden terwijl ook een beroep/bedrijf aan huis tot verkeer leidt.

De voorzitter geeft aan te zullen kijken of er sprake was van voorzienbaarheid. Zij spreekt uit het vervelend te vinden dat de communicatie tussen partijen als slecht is ervaren.

Nadat de voorzitter heeft geconstateerd dat er geen vragen meer zijn, sluit zij de zitting met de mededeling dat bezwaarde een beschikking van het college van burgemeester en wethouders zal krijgen met de beslissing op het bezwaarschrift.