

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 20 september 2018 12:30
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: [REDACTED]
Bijlagen: [REDACTED]

Geachte [REDACTED],

Dank voor uw conceptadvies van 25 augustus 2018. Namens cliënt merk ik het volgende op.

Voor tuinaanpassingen hebt u een bedrag opgenomen van € 500,00. Naar de mening van cliënt is dit een veel te laag bedrag. Bijgaand treft u aan de offerte van de hovenier, die sluit op een bedrag van € 5.980,13. Dit is het bedrag dat cliënt dient uit te geven om de tuin weer in de staat te brengen als waar deze in verkeerde.

Verder is cliënt van mening dat het aspect geluidhinder een groter waarde drukkend effect op het perceel zal hebben als waar u vanuit bent gegaan. Een redelijk denkend en handelend koper zal niet afgaan op het aantal decibel dat in een geluidrapport staat aangegeven, maar zal minder voor het perceel willen betalen omdat die koper rekening zal houden met de kans dat het geluid zal tegenvallen. Sowieso zal een dergelijk koper het argument gebruiken in het kader van de prijsonderhandelingen. Kortom, de impact van de verkeerssituatie op dit nu nog bosrijke perceel zal groter zijn als dan waar u vanuit bent gegaan.

Cliënt verzoekt u om bovengenoemde onderwerpen te heroverwegen. Cliënt ziet uw definitieve rapport graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Dit e-mailbericht, en de daarbij behorende bijlage(n), is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik door derden is verboden. Wij verzoeken u contact met ons op te nemen indien dit bericht u bereikt zonder dat u de geadresseerde bent.

This e-mail, and its attachment(s), is exclusively intended for the addressee(s) and can contain privileged information. Use by third parties is prohibited. Please contact us if you receive this e-mail without being the addressee.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 20 september 2018 13:40
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: [REDACTED]

Geachte [REDACTED]

Dank voor toezending van het concept bindend advies. Namens de Provincie reageer ik op dat concept als volgt.

Verhouding planschade-onteigening

In uw bindend advies wordt eerst de planschade bepaald en vervolgens de schadeloosstelling inclusief de waardevermindering van het overblijvende. Bij de taxatie van de schadeloosstelling wordt dan uitgegaan van het bestemmingsplan dat is opgesteld om de aanleg van de rotonde mogelijk te maken. Toch bestaat bij de Provincie de stellige indruk dat de schade als gevolg van deze aanpak belangrijk te hoog is getaxeerd. [REDACTED] die in opdracht van de Provincie getaxeerd heeft komt tot een waardevermindering van € 7.000,-, waarbij het nieuwe bestemmingsplan is geëlimineerd (p.10 sub 4.1). U komt tot een waardevermindering van in totaal € 20.000,-. Het betreft echter een beperkte verlegging van secundaire wegen met beperkte gevolgen voor de woning van [REDACTED]

Waarde object vooraf

U heeft de woning voor het optreden van enige waardevermindering getaxeerd op € 300.000,-. Dat is belangrijk hoger dan de taxatie van zowel SAOZ (€ 255.000,-), Provincie (€ 255.000,-) als ook [REDACTED] zelf (€ 285.000,-).

Van de door u genoemde vergelijkingstransacties zijn alleen Berkenlaan 5 en 9 enigszins vergelijkbaar. De Provincie vertelt mij dat Dorpsstraat 3 door de buurman, eigenaar van het tankstation, voor de vraagprijs is aangekocht nog voor de woning op internet te koop werd aangeboden. Kennelijk was deze eigenaar er veel aan gelegen om deze naast zijn bedrijf gelegen woning te verwerven. Een dergelijke bijzondere koper laat zich bij de woning van [REDACTED] niet bedenken. Deze transactie is daarom niet vergelijkbaar.

Ossewei 10 is niet alleen, zoals u aangeeft, een aanzienlijk grotere woning, maar deze beschikt ook over betere voorzieningen (onder meer jacuzzi en verwarmd zwembad). Ook deze transactie is niet vergelijkbaar, althans is niet goed begrijpelijk dat deze woning slechts € 25.000,- meer waard zou zijn dan de woning van [REDACTED]

De door de taxateur van de Provincie genoemde vergelijkingstransacties (rapport [REDACTED]) worden in uw advies niet genoemd doch wijzen op een lagere waarde dan door u is getaxeerd.

Vanwege al het voorgaande meent de Provincie dat de woning op een belangrijk lager bedrag getaxeerd dient te worden dan door u is gedaan.

Omvang maatschappelijk risico

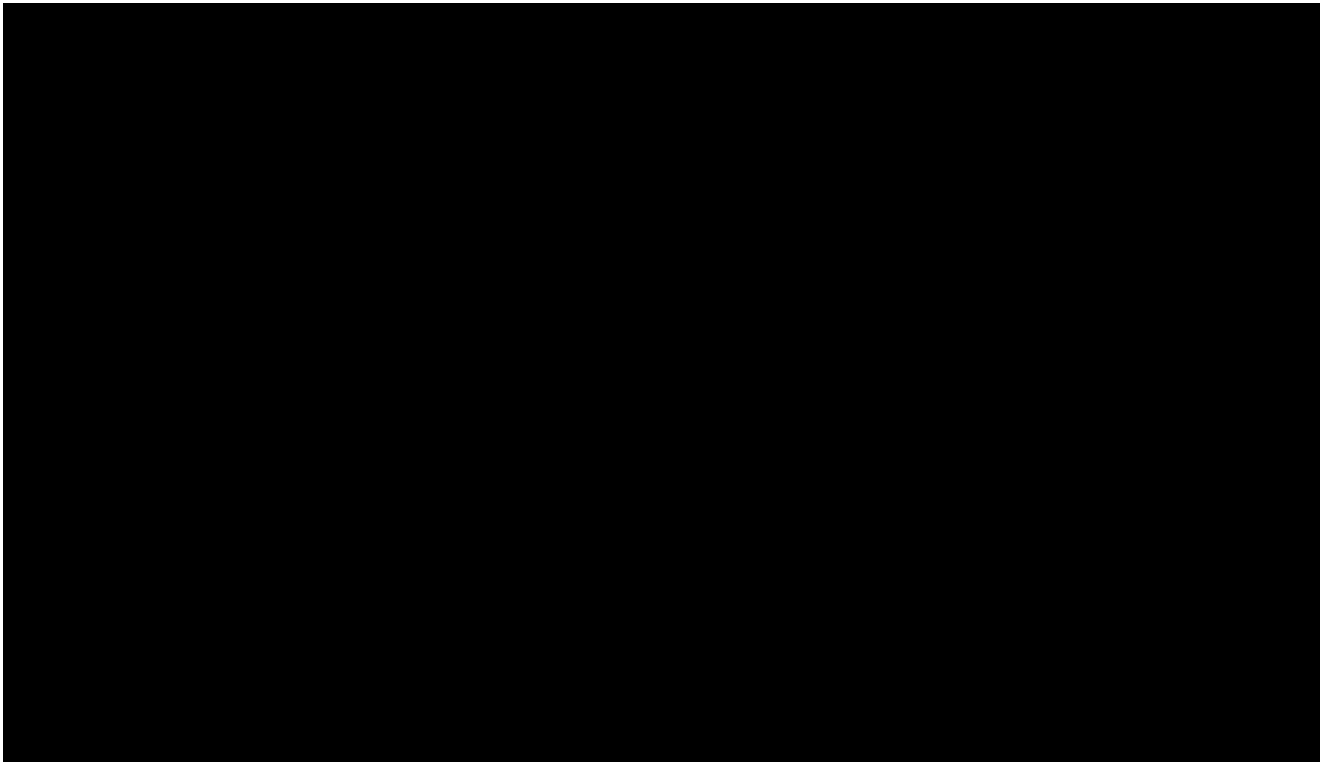
U meent dat het maatschappelijk risico niet op een hoger percentage dan het wettelijk minimum dient te worden gesteld. Daaraan ligt ten grondslag uw overweging dat niet valt in te zien "dat het aanpassen van de N386, op de in het huidige bestemmingsplan voorziene wijze, vanwege het toenemen van de verkeersdruk en de roep om meer veiligheid in de lijn der verwachting lag" (onderstreping toegevoegd). Dat is echter een onjuist criterium. De concrete vorm van het werk is immers alleen van belang bij de vraag of er sprake is van aanvaard risico. Voor de omvang van het maatschappelijk risico is vooral van belang de algemene voorzienbaarheid: lag de ontwikkeling in de lijn der verwachting? Nu u terecht meent dat dit het geval is, ligt een hoger maatschappelijk risico dan 2 in de rede.

U overweegt voorts dat de schade onevenredig is in verhouding tot de waarde van de zaak. Het gaat volgens u om een waardevermindering van (10.000/300.000 is) 3,3%. Zonder nadere toelichting is niet goed begrijpelijk waarom deze schade als zodanig onevenredig beschouwd moet worden dat zij niet geheel voor rekening van Harkema zou mogen blijven. Uit de rechtspraak van de Afdeling blijkt immers dat in geval van een normale maatschappelijke ontwikkeling een maatschappelijk risico van 5% in de rede ligt.

De Provincie verzoekt u om onderdelen van uw bindend advies met inachtneming van het voorgaande te heroverwegen.

Een afschrift van dit bericht gaat [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

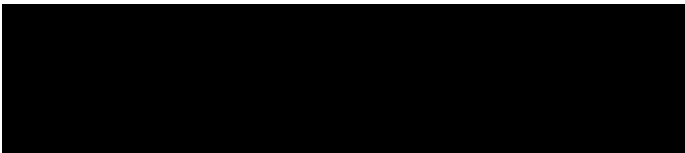


Van: [REDACTED]
Verzonden: zaterdag 25 augustus 2018 10:01
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: [REDACTED]

Dag [REDACTED]

Bijgevoegd gaat het ontwerp d.d. heden van het bindend advies. Zonder uw tegenbericht ga ik er van uit dat ik uiterlijk 25 september 2018 of eventuele reacties ontvangen zal hebben, waarna het bindend advies definitief gemaakt zal worden.

Goedgaan,



Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 16 augustus 2018 18:32
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: [REDACTED]

Dag [REDACTED]

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Het bericht kan vertrouwelijke informatie bevatten waarvoor
het beroepsgeheim van advocaat of notaris geldt. Als u dit
bericht per abuis heeft ontvangen, wordt u verzocht het te
vernietigen, de inhoud niet aan derden te verspreiden of te
gebruiken en de afzender te informeren.

This message is confidential and may also be privileged.
If you are not the intended recipient please destroy this
message and notify us immediately. You should not copy or
use it for any other purpose nor disclose its contents to
any other person.

Kamer van Koophandel/Chamber of Commerce: 08118371