| Woningmakelaars| Makelaars agrarische bedrijven en onteigeningsdeskundigen
Assurantie-adviseurs| Hypotheekadviseurs

Veghtstaete
RENTMEESTERS EN MAKELAARS

Ingekomen gemeente Dalfsen					
Datum: 14 FEB 2007					
Nr: 249	Ontvangstbev.	X			
Afdeling: D5					
B & W datum:					
	B	W	W	W	S
V.K.A.					
Griffie					
Raad					
B & W besluit:			Raad		
			Cie		

Kantoor:
Wilhelminastraat 37
7721 CD Dalfsen
Postadres:
Postbus 32
7720 AA Dalfsen
t: (0529) 43 33 52
f: (0529) 43 34 55
i: www.veghtstaete.nl
e: info@veghtstaete.nl

Aan de Gemeenteraad van Dalfsen
Postbus 35
7720 AA DALFSEN

Dalfsen, 13 februari 2007
Ons kenmerk : BK/07-00280
Onderwerp : Bezwaar Raadsbesluit Planschade.

TEVENS PER TELEFAX 0529-488222

Geachte Gemeenteraad,

Namens de heer B.J. van der Weerd, Campferbeekstraat 36 te (7721 EM) Dalfsen maak ik, hiertoe gevolmachtigd, bezwaar tegen uw besluit van 10 januari 2007 met kenmerk 80.

Het bezwaar is gericht tegen (een deel van) de feitelijke weergave, de motivering van het besluit en tot slot tegen de waardebepaling van de door de gemeente ingeschakelde onafhankelijk deskundige. Op zich erkent bezwaarmaker dat planschade is geleden maar betwist de hoogte van de te ontvangen schadevergoeding. In dit bezwaarschrift zullen de gronden nader worden toegelicht.

Feitelijke weergave
In het bestreden besluit wordt door de schadebeoordelingscommissie een aantal uitgangspunten gehanteerd die vervolgens meer als feiten worden gepresenteerd. Op zich is de maximale invulling van het gebied onder de voorgaande bestemming van welk gebied nu de bestemming is gewijzigd qua voorschriften juist beschreven.

De in het besluit omschreven concrete invulling van de maximale invulling is echter niet juist. Het besluit gaat ervan uit dat bij ieder aangrenzend perceel de mogelijkheid bestaat dat de maximale invulling wordt gerealiseerd. Dit blijkt onder meer uit de onderliggende documenten in het dossier. Zie hiervoor het Adviesrapport planschade d.d. 20 juli 2006 van Langhout & Wiarda. De onjuistheid zit er daarbij ten eerste in dat de gestelde feitelijke invulling onmogelijk bij ieder aangrenzend perceel tegelijkertijd kan worden gerealiseerd. Voor een correcte feitelijke invulling van het bestemmingsplan dient een keuze te worden gemaakt waar die concrete invulling in het gebied zou worden gerealiseerd. Daar waar er in het bestreden besluit wordt uitgegaan van een feitelijke invulling middels het plaatsen van sleufsilo's en bouwwerken zou op basis daarvan een juiste feitelijke invulling moeten worden bepaald. Daarbij is van belang dat van de oprichting van sleufsilo's en bedoelde bouwwerken -als aangenomen in het bestreden besluit- in de moderne landbouw geen sprake is behoudens indien deze nabij en aangrenzend aan de bebouwing op het

nbva
NVM
ERA

agrarische bouwperceel wordt opgericht. De fictie van de oprichting mag in het kader van planschadebeoordeling ook slechts worden gehanteerd indien de locatie daarvan in het gebied, waarvoor de planschadeclaim is ingediend, wordt geprojecteerd op een gefixeerde plaats in dat gebied. Ten opzichte van die gefixeerde locatie dienen alle planschadeverzoeken te worden beoordeeld. In de onderhavige situatie dient de fixatie derhalve op grond van het voormelde plaats te vinden nabij de bedrijfsgebouwen van het voormalige landbouwbedrijf aan de Kampmansweg 1 en 3. De planvergelijking geeft daardoor een andere uitslag, er wordt namelijk ten onrechte in het besluit een plaatsing vlak nabij het perceel van bezwaarmaker als een correcte feitelijke invulling gepresenteerd. Het besluit is op dit punt feitelijk onjuist en/of de aannames niet juist en daarnaast ook onvoldoende gemotiveerd.

Ten tweede is de concrete feitelijke invulling van de voorgaande bestemming in de overwegingen van de Raad ook op een ander punt niet realistisch. Het betreft hier de meest waardebeïnvloedende invulling: de oprichting van sleufsilo's en bouwwerken. Daarbij is de gestelde afmeting van de sleufsilo's exorbitant groot. Het besluit gaat uit van 8.750 m^3 voorraad kuilgras. Voor een juiste beeldvorming van deze feitelijke aanname betekent dit een wintervoorraad (5 maanden) voor circa 1.122 (!) melkkoeien. Deze omvang is zelfs voor Nederlandse begrippen in het algemeen buitensporig en meer in het bijzonder niet realistisch in relatie tot het bestaande perceel.

Ergo, bouwwerken en sleufsilo's worden anders dan wordt aangenomen in het bestreden besluit in de moderne landbouw niet danwel in een veel kleinere omvang opgericht. En indien dit al zou gebeuren worden deze nabij en aangrenzend aan de bebouwing op het agrarische bouwperceel opgericht.

Ten derde wordt onvoldoende waarde-invloed toegekend aan de feitelijke vermindering van de privacy door het gebruik van de bebouwing in het nieuwe bestemmingsplan ten opzichte van het gebruik in het voorgaande bestemmingsplan. Immers, het gebruik ten behoeve van landbouw geeft een heel ander decor van uitzicht en geluid dan bewoning. Het laatste gebruik gaat gepaard met het gebruik van infrastructuur van en naar de woningen en het menselijke verkeer waardoor lawaai en hinder ontstaat. De rust die uitgaat van het gebruik onder de vigeur van het voorgaande bestemmingsplan is voorgoed uit het gebied vertrokken. Daar waar het besluit aangeeft dat de planologische wijziging voor bezwaarmaker beperkt blijft tot een wellicht enigszins veranderde belevingswaarde van het gebied is dit wederom een onjuiste feitelijke invulling. Een eenvoudig bezoek aan de het pand aan de Campferbeekstraat 36 en het gewijzigde uitzicht spreekt voor zich.

Een juiste feitelijke invulling en correcte planvergelijking laat derhalve een grotere aantasting van de privacy zien dan de Raad in haar besluit heeft omschreven.

Motivering
Wat onder het kopje feitelijke invulling is opgenomen wordt hierbij als herhaald en ingelast beschouwd. Op alle voormelde feitelijke grondslagen dan wel aannames is het besluit tevens onvoldoende gemotiveerd.

Vaststelling hoogte van het Schadebedrag
Het schadebedrag dat in het bestreden besluit is toegekend bedraagt € 7.500,=. Dit schadebedrag is, zoals blijkt uit het bovenstaande, te laag en in ieder geval niet op

NVM
ERA

juiste grondslagen vastgesteld. Met in achtneming van het voormelde zou in de eerste plaats nu een juiste feitelijke invulling moeten worden gegeven en vervolgens een nieuwe beoordeling moeten worden gemaakt van de werkelijk opgetreden schade. Gezien de aard en inhoud van het bezwaar is het niet aan bezwaarmaker om zelf een correct bedrag te gaan bepalen. Derhalve behoudt bezwaarmaker zich dan ook op dit punt alle rechten en weren voor.

Dat er echter wel degelijk sprake is van een hoger bedrag aan daadwerkelijke schade blijkt ook uit het volgende. De woning van opdrachtgever is onder de vigeur van het oude bestemmingsplan met de vraagprijs van € 535.000,= te koop aangeboden. Deze vraagprijs is gehanteerd teneinde tenminste de geschatte opbrengst –als aangenomen in het besluit- van € 495.000,= te behalen. Echter, 2 jaar na aanvang van de verkoop en na realisering van de feitelijke bebouwing in het onderhavige gebied wordt de waardebepaling van de daadwerkelijk geleden schade door de verkopende makelaar de heer H. Offereins geschat op tenminste € 15.000,=. Dit wordt ondersteund door collega-makelaar de heer A. Goudzwaard die ook de waardedaling als gevolg van planschade op grond van artikel 49 van de Wet op Ruimtelijke Ordening kwantificeert op een bedrag van tenminste € 15.000,=. Derhalve heeft bezwaarmaker ook een duidelijk financieel belang bij een juiste bepaling van de planschade. In voormelde waardebepaling is door beide makelaars overigens terdege rekening gehouden met eventuele andere elementen die de waardebepaling van een woning kunnen beïnvloeden en daarvan geabstraheerd. Desgewenst zijn beide deskundigen bereid hun standpunt aan u toe te lichten.

Conclusie
Gelet op het vorenstaande verzoeken wij de Gemeenteraad om het bezwaar tegen het besluit van 10 januari 2007 gegrond te verklaren. Tevens verzoek ik uw Gemeenteraad de aan bezwaarmaker toekomende wettelijke rente opnieuw vast te stellen. Tenslotte verzoek ik uw Gemeenteraad de kosten van deskundige bijstand ter grootte van € 1.475,60 inclusief de wettelijk verschuldigde omzetbelasting aan bezwaarmaker te vergoeden.

Hoogachtend,
Veghtstaete Rentmeesters en Makelaars

ing. Bernhard J. Kootstra
NVM Register Makelaar-Taxateur