

**RAADSVORSTEL**

*status: A*

---

Agendapunt:	<b>9</b>
Onderwerp:	<b>Planschade art. 49 WRO Gerner Marke</b>
Commissie:	22-1-2007, nr. 12
Raadsvoorstel:	2-1-2007, nr. 1336
Portefeuillehouder :	<b>dhr. E. Goldsteen</b>
Beleidsterrein:	<b>- Ruimtelijke Ordening en bouwzaken</b>
Programma:	<b>9. Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting</b>
Ter inzage (o.m.) :	-
Informant:	S. Akkerman
	E. s.akkerman@dalfsen.nl
	T. (0529) 488903

---

**Voorstel:**

- Een planschadevergoeding van € 8.000,- op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toe te kennen aan de heer H.G.M. Jutten, wonende aan de Gerner Es 3 te Dalfsen;
  - De planschadekosten ex artikel 49 WRO ten laste brengen van de exploitatie van het bestemmingsplan Gerner Marke.
- 

**Inleiding:**

De heer Jutten, wonende Gerner Es 3, heeft een verzoek om planschadevergoeding op grond van artikel 49 WRO ingediend in verband met het rechtskracht verkrijgen van een vrijstellingsbesluit d.d. 28 maart 2003 (vrijstelling verleend voor het realiseren van natuurboerderij 'De Lindehoeve' op het perceel Koesteege 4 te Dalfsen, is nu onderdeel van het bestemmingsplan Gerner Marke) en het bestemmingsplan Gerner Marke (onherroepelijk op 19 juli 2006).

Ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit en het betreffende bestemmingsplan was verzoeker eigenaar van de betreffende woning, verzoeker kan derhalve als belanghebbende worden aangemerkt en ontvankelijk worden verklaard in zijn verzoek.

**Beleidskader en rol gemeente:**

Overeenkomstig de Procedureverordening Planschadevergoeding hebben wij het verzoek om advies toegezonden aan de schadebeoordelingscommissie, namelijk Langhout & Wiarda te Oranjewoud. In haar advies komt de commissie tot de conclusie dat verzoeker in een planologisch nadeliger situatie is komen te verkeren en dat er sprake is van planschade. In het onderstaande wordt hier nader op ingegaan.

***Gerner Es 3:***

Het verzoek heeft betrekking op het vrijstellingsbesluit d.d. 28 maart 2003 en het bestemmingsplan Gerner Marke.

Indien de gebruiksmogelijkheden tussen het Bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen en het vrijstellingsbesluit worden vergeleken dan geldt naar de mening van de schadebeoordelingscommissie het volgende. Het perceel had onder het voorafgaande planologische regime een agrarische functie. Het huidige gebruik voor natuurboerderij is naar gebruiksintensiteit vergelijkbaar. De schadebeoordelingscommissie

wijst op de aanwezigheid van sleufsilos. Ook is bij recht bijvoorbeeld een boomkwekerijbedrijf toegestaan. De ruimtelijke uitstraling van de natuurboerderij is vergelijkbaar met die van de vorige bestemming. Qua gebruiksmogelijkheden is derhalve ook geen sprake van een planologische verslechtering.

Tengevolge van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan Gerner Marke treedt zowel qua bebouwingmogelijkheden als qua gebruiksmogelijkheden voor verzoeker een planologische verslechtering op. Als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan is woningbouw op circa veertig meter van de woning van verzoeker mogelijk geworden. Hierdoor zal overlast inherent aan de woonfunctie optreden en zal het gebruik worden geïntensiveerd. Verder wordt de privacy in het nieuwe planologische regime in hogere mate aangetast dan mogelijk was en zal de verkeersdruk op de Gerner Es toenemen. Tot slot verandert de belevingswaarde van het gebied: van een agrarisch karakter naar een meer stedelijk karakter.

Deze verslechtering leidt voor verzoeker tot schade. De waardevermindering blijft beperkt tot de woning. Het betreft planologisch gezien een bedrijfswoning. Een dergelijke onroerende zaak ontleent zijn waarde voornamelijk aan de aanwendingsmogelijkheden van het bij de woning behorende bedrijf. Aspecten als uitzicht, geluid en privacy spelen bij een bedrijfswoning een minder grote rol als bij een burgerwoning het geval zal zijn. De waarde van de woning Gerner Es 3 vermindert van € 245.000,- naar € 237.000,- als gevolg van de planologische mutatie.

Een ontwerpstructuurplan waaruit blijkt dat het gebied voor woningbouw in aanmerking komt is voor het eerst vanaf 8 november 1979 ter inzage gelegd. Verzoeker heeft de woning Gerner Es 3 in 1972 in eigendom verkregen. De planologische wijziging is derhalve voor hem niet voorzienbaar.

De schadebeoordelingscommissie adviseert het verzoek van de heer Jutten voor zover het betrekking heeft op het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan Gerner Marke toe te wijzen en hem € 8.000,- aan planschade toe te kennen.

Voorts adviseert de schadebeoordelingscommissie het verzoek voor het overige, dat deel dat betrekking heeft op de realisering van de Natuurboerderij 'De Lindehoeve', af te wijzen.

Wij verwijzen voorts naar het advies van de schadebeoordelingscommissie, dat voor u bij de stukken ter inzage ligt.

**Alternatieven:**

-

**Financieel kader:**

De totale planschadekosten (+ wettelijke rente) ex artikel 49 WRO worden ten laste gebracht van de exploitatie van het bestemmingsplan Gerner Marke.

**Communicatie:**

Verzoeker schriftelijk op de hoogte stellen.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
L.V. Elfers

de secretaris-directeur,  
drs. H. Zwart