gemeente Dalfsen

RAADSVOORSTEL
status: **A**

Agendapunt:	**7**
Onderwerp:	**Planschadeverzoek artikel 49 WRO (Dorpstraat en Nieuwstraat te Lemelerveld)**
Commissie:	8-5-2006, nr. 10
Raadsvoorstel:	11-4-2006, nr. 444
Portefeuillehouder :	**dhr. E. Goldsteen**
Beleidsterrein:	**- Ruimtelijke Ordening en bouwzaken**
Programma:	**9. Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting**
Ter inzage (o.m.) :	- Adviesrapport Langhout&Wiarda Juristen
Informant:	K. Blokzijl
	E. k.blokzijl@dalfsen.nl
	T. (0529) 488388

Voorstel:
De onderstaande verzoekers geen planschadevergoeding op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toe te kennen:

1. T. Neppelenbroek, Dorpsstraat 9
2. P. Neppelenbroek, Dorpsstraat 11
3. J. Tielbeke, Dorpstraat 15
4. J.G.M. Heuven, Dorpsstraat 17
5. H. Linthorst, Dorpsstraat 19
6. Erven Thielbeke, Dorpsstraat 21
7. J. Ramaker, Nieuwstraat 1
8. E. Nijveld, Nieuwstraat 3
9. H. Exel, Nieuwstraat 5
10. A. M. Weijermars, Nieuwstraat 7

Inleiding:
De verzoekers hebben een planschadevergoeding op grond van artikel 49 WRO ingediend in verband met het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan “Lemelerveld Centrum” waardoor de realisering van woningbouw in de directe omgeving van hun woningen mogelijk is geworden. Ten tijde van het rechtskracht verkrijgen en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan waren verzoekers eigenaar van de betreffende woning, met uitzondering van de eigenaren van de woningen Dorpsstraat11 en Dorpsstraat 15. Het verzoek van deze twee eigenaren dient naar de mening van de schadebeoordelingscommissie te worden afgewezen omdat de planschade voor hen voorzienbaar was.

Beleidskader en rol gemeente:
Overeenkomstig de Procedureverordening Planschadevergoeding hebben wij de verzoeken om advies toegezonden aan de schadebeoordelingscommissie, namelijk Langhout & Wiarda te Oranjewoud.
In haar advies komt de commissie tot de conclusie dat er zowel qua bebouwings- als qua gebruiksmogelijkheden van de opeenvolgende planologische regimes geen sprake is van een planologische verslechtering. Met andere woorden, de verzoekers zijn als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan “Lemelerveld Centrum”, waardoor de realisering van woningbouw in de directe omgeving van hun woningen mogelijk is geworden, ten opzichte van het voordien geldende

bestemmingsplan “Lemelerveld” planologisch niet in een nadeliger situatie komen te verkeren, waardoor de verzoekers derhalve geen schade lijden.

De commissie kwam tot de volgende conclusies.

Nieuwstraat 1, 3, 5, 7; Dorpsstraat 17, 19, 21
Bebouwingsmogelijkheden

Voor de woning geldt dat in het vorige planologische regime de bestemming B-A (industriële bedrijven) achter de perceelsgrens vigeerde. Indien de bestemming voor de verzoeker op de meest nadelige manier zou worden gerealiseerd kon er binnen het bouwvlak op een afstand van circa 10 meter uit de perceelsgrens een gebouw worden opgericht met een gevellengte van circa 230 meter, een goothoogte van 8.80 meter en een nokhoogte van 15 meter. Het gebouw kon worden gebruikt voor industriële doeleinden. De strook grond tussen het perceel van verzoeker en het industriële gebouw kon voor een deel, een strook met een diepte van 3 meter langs de erfafscheiding uitgezonderd, worden gebruikt voor bijvoorbeeld opslag.
Uitgaande van de maximale invulling van het nieuwe planologische regime is van de perceelsgrens de oprichting van hoofdgebouwen en bijgebouwen mogelijk tot een maximale hoogte van respectievelijk 9.35 meter en 6.05 meter. De hoofdgebouwen mogen maximaal twee aaneen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale hoogte van 3.30 meter. De bebouwingspercentages van respectievelijk het oude en het nieuwe planologische regime bedragen 72 en 55 procent. Uit vorenstaande vergelijking volgt dat voor gebouwen geldt dat deze in de huidige planologische situatie vanaf de perceelsgrens kunnen worden opgericht, waar voorheen een afstand van 10 meter tot de perceelsgrens gold, doch dat de hoogte is afgenomen van 15 meter naar 9.50 meter voor de hoofdgebouwen en 6.05 meter voor de bijgebouwen. Ook is een transparanter bebouwingsbeeld ontstaan. Onder voorafgaande planologisch regime was wel de oprichting van bijvoorbeeld een erfafscheiding tot een hoogte van 6 meter mogelijk. Naar mening van de schadebeoordelingscommissie vloeit uit de vergelijking van de bebouwingsmogelijkheden geen planologisch nadeel voort.

Gebruiksmogelijkheden
Van de voorafgaande planologische bestemming had uitgaande van de maximale invulling enige overlast mogen worden verwacht (bijvoorbeeld geluidsoverlast en geuroverlast). Ook kon de privacy vanuit de bovenverdieping (hoger dan 6 meter) worden aangetast. In de vigerende situatie kan overlast verwacht worden inherent aan de woonfunctie (aanwezigheid van mensen in de tuinen en de woningen). De woningen in het nieuwe planologische regime zijn geprojecteerd aan de perceelsgrens maar binnen een afstand van twee meter van de perceelsgrens zijn geen ramen toegestaan. In relatie tot het voorafgaande planologische regime neemt de aantasting van de privacy (mogelijk) toe. Voor wat betreft de andere aangehaalde aspecten treedt een verbetering op. Volgens de schadebeoordelingscommissie treedt er per saldo qua gebruiksmogelijkheden geen planologische verslechtering op.

Dorpsstraat 9
Bebouwingsmogelijkheden
Voor deze woning geldt volgens schadebeoordelingscommissie hetzelfde als voor de woning Nieuwstraat 1 e.a.. In aanvulling daarop geldt dat ten noorden van deze woning ook de bestemming wonen is gaan vigeren terwijl voorheen de bestemmingen “gronden bestemd voor woondoeleinden kategorie EO”en “gronden bestemd voor agrarische doeleinden, kategorie A” vigeerden. De bestemming agrarische doeleinden, kategorie A, stond uitgaande van een maximale invulling de oprichting van bijvoorbeeld perceelsscheidingen toe tot een hoogte van 11 meter. Verder kon bijvoorbeeld een melkstal of een schuilgelegenheid voor vee worden gerealiseerd met een maximale inhoud van 150 m3. Ook konden bij binnenplanse vrijstelling kassen worden opgericht.

Uit een vergelijking tussen de oude en de nieuwe maximale bebouwingsmogelijkheden vloeit geen planologisch nadeel voort. De bouwhoogte van de hoofdgebouwen en bijgebouwen nemen af.

Gebruiksmogelijkheden
Qua gebruiksmogelijkheden treedt er volgens de schadebeoordelingscommissie geen planologische verslechtering op. De woonfunctie blijft gehandhaafd en daar waar de agrarische bestemming vigeerde is ook de bestemming woondoeleinden gaan vigeren. De mogelijke aantasting van de gebruiksmogelijkheden door geuroverlast van bijvoorbeeld een melkstal en de overlast inherent aan de aanwezigheid van een kas is dus komen te vervallen. In relatie tot het voorafgaande planologische regime neemt de aantasting van de privacy (mogelijk) toe. Voor de andere aspecten is de huidige bestemming te prevaleren boven de voorafgaande bestemming. Per saldo is er geen sprake van een planologische verslechtering.

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

Alternatieven:
n.v.t.

Financieel kader:
n.v.t.

Communicatie:
Verzoekers schriftelijk op de hoogte stellen

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,	de secretaris-directeur,
L.V. Elfers	drs. H. Zwart