
Agendapunt:	8
Onderwerp:	Planschade ex. art. 49 WRO de Grift
Commissie:	22-5-2006, nr. 8
Raadsvoorstel:	2-5-2006, nr. 521
Portefeuillehouder :	dhr. E. Goldsteen
Beleidsterrein:	- Ruimtelijke Ordening en bouwzaken
Programma:	9. Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Ter inzage (o.m.) :	- Adviesrapport Planschade van Langhout & Wiarda Juristen, dd. 6 maart 2006
Informant:	K. Blokzijl
	E. k.blokzijl@dalfsen.nl
	T. (0529) 438938

Voorstel:

De heer G.J. Witpaard, Meeleweg 57, 7711 EK te Nieuwleusen geen planschadevergoeding op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toe te kennen.

Inleiding:

De heer G.J. Witpaard, Meeleweg 57, 7711 EK te Nieuwleusen heeft, via Bureau I.r. Rein G. van Popta, een planschadeverzoek op grond van artikel 49 WRO ingediend in verband met de verleende vrijstelling o.g.v. art. 19, lid 1 WRO t.b.v. de vestiging van Westerman Transport op de Grift. De heer Witpaard stelt schade geleden te hebben als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingbesluit d.d. 22 december 2004, waardoor de vestiging van Westerman Transport B.V. aan De Grift, in de directe omgeving van zijn woning, mogelijk is geworden.

Probleemstelling

Overeenkomstig de Procedureverordening Planschadevergoeding hebben wij het verzoek om advies toezonden 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 heer Witpaard is als gevolg van de verleende vrijstelling o.g.v. art. 19, lid 1 WRO t.b.v. de vestiging van Westerman Transport ten opzichte van het voordien geldende Bestemmingsplan Buitengebied Nieuwleusen planologisch niet in een nadeliger situatie komen te verkeren, waardoor de heer Witpaard derhalve geen schade lijdt.

De commissie kwam tot de volgende conclusies.

Bebouwingsmogelijkheden

Gelet op de afstand van verzoekers woning tot de betreffende bebouwing en met inachtneming van de omstandigheid dat bij een maximale invulling van de bebouwingsmogelijkheden binnen het agrarische bouwperceel, worden de zichtlijnen vanuit de woning van verzoeker in noordoostelijke richting niet wezenlijk anders, is dit deel van de bebouwing minder bepalend voor verzoekers woongenot. Ook de hoogte van de bebouwing ten opzichte van het vorige planologische regime (agrarische opstallen) is fors

afgenomen. De afstand van de woning van de heer Witpaard tot de bebouwing ten opzichte van het vorige planologische regime is voorts toegenomen. De oppervlakte van de bebouwing is echter wel toegenomen. Alle voor- en nadelen met elkaar compenserend, treedt er volgens de commissie geen verslechtering op. In sommige gevallen is zelfs sprake van enig planologisch voordeel.

Gebruiksmogelijkheden

Gezien het feit dat het hier gaat om een transportbedrijf in vergelijking met een agrarische functie is met name het aspect geluid van de vrachtauto's die de locatie aandoen bekeken. In het vorige planologische regime werd de ontsluiting van de agrarische bedrijfsfunctie geregeld via de Meeleweg. In het vrijstellingsbesluit is de ontsluiting van het perceel niet geregeld. De feitelijke ontsluiting wordt nu afgewikkeld aan de Grift. De logistieke situatie op het terrein in combinatie met de situering van de gebouwen maakt het feitelijk ook nagenoeg onmogelijk dat het vrachtverkeer aan de Meeleweg wordt afgewikkeld. De planvergelijking kan echter niet alleen bezien worden vanuit de feitelijke situatie. Op dit moment is het bestemmingsplan De Grift 2 in procedure. Hierin is de ontsluiting van het bedrijf voor het vrachtverkeer door middel van een aanduiding aangegeven aan de Grift. De ontsluiting voor personenauto's bevindt zich wel aan de Meeleweg maar deze ontsluiting bevindt zich meer dan 200 meter oostelijk van de woning van de heer Witpaard en de meest voor de hand liggende afwikkeling hiervan vindt plaats via de Jagtlustallee. Dit, nog in procedure zijnde plan, verkrijgt, aan zekerheid grenzend, binnen enkele maanden rechtskracht.

Het advies van de schadebeoordelingscommissie Langhout & Wiarda gaat voorbij aan het feit dat de verleende vrijstelling is genomen op grondslag van een akoestisch rapport van de Regio IJssel-Vecht, nr. R.2004-1. Dit rapport gaat er van uit dat alle verkeersbewegingen van vrachtauto's plaatsvinden via de Grift. Omdat de bouwaanvraag en het verzoek om vrijstelling op grond van artikel 19, lid 1 Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn gebaseerd op dit akoestisch rapport en er overigens ook geen fysieke mogelijkheden voor ontsluiting via de Meeleweg zijn, moet worden vastgesteld dat de verkeersontsluiting via De Grift wel degelijk in de vrijstelling is geregeld. In de ruimtelijke onderbouwing van het vrijstellingsbesluit is hieraan ook expliciet aandacht besteed.

Samengevat blijkt dus dat hier geen verslechtering van de verkeerssituatie plaatsvindt.

In vergelijking met de vorige planologische situatie zal er nu geen sprake zijn van geuroverlast. Ook als gekeken wordt naar de aantasting van de privacy zal er gelet op de afstand geen sprake zijn, dan wel is deze situatie vergelijkbaar met het vorige planologische regime. Omdat de woning zich al bevond in de onmiddellijke nabijheid van een groot bedrijventerrein treedt er qua ligging geen wezenlijke verslechtering op.

Al met al concludeert de schadebeoordelingscommissie dat er qua gebruiksmogelijkheden geen verslechtering optreedt. De planologische wijziging heeft geen invloed op de koopbereidheid en biedprijs van een redelijk denkend en handelend koopgedigde.

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

Beleidskader en rol gemeente:

De Procedureverordening Planschadevergoeding (vastgesteld: 26 februari 2001 gewijzigd vastgesteld: 23 september 2002 en 1 september 2005).

Alternatieven:

-

Financieel kader:

-

Communicatie:

-

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,
L.V. Elfers

de secretaris-directeur,
drs. H. Zwart