



dening. Er was een vergunning verleend op grond van art. 44 Woningwet. De realisering was niet gebaseerd op één van de in artikel 49 WRO genoemde planologische maatregelen. Het planologische regime werd niet gewijzigd. Afwezigheid van een B-plan voor de bebouwde kom geeft de burger geen mogelijkheid om in dit verband planschade te claimen. Nadeelcompensatie lijkt dan een goed alternatief.

Persoonlijk maatwerk, ook in 2005

De tijd gaat snel. Om ons heen volgen veranderingen in wet en regelgeving elkaar in snel tempo op. De stad gaat opmerkelijke vernieuwingen door, het landelijk gebied krijgt een steeds kleiner aandeel agrarische bedrijven en een teruglopende agrarische oppervlakte en het water vraagt steeds meer ruimte en aandacht. Noorderstaete *rentmeesters* probeert in deze hectische tijden uw steun en toeverlaat te zijn. Als constante factor in een veranderende omgeving. Enerzijds door u opmerkzaam te maken op recente ontwikkelingen anderzijds door u te adviseren over allerlei zaken die te maken hebben met eigendom en eigendomsrechten.

Om onze slogan "Persoonlijk maatwerk" kracht bij te zetten treft u bij dit nummer een schaalatje aan. In heel veel gevallen kan u dit van dienst zijn. Mocht dit echter onvoldoende zijn, dan kunt u natuurlijk altijd bellen of op een andere wijze contact zoeken.

De afgelopen jaren mocht Noorderstaete *rentmeesters* zich verheugen op toenemende belangstelling en uitbreiding van haar orderportefeuille. Blijkbaar spreekt onze benadering velen van u aan. Gezamenlijk met de opdrachtgever trachten wij vanuit onze eigen identiteit te werken aan "goed rentmeesterschap". U kunt ons hier altijd op aanspreken.

Noorderstaete *rentmeesters* wenst u gezegende kerstdagen en een voorspoedig nieuwjaar!

Planschade en nadeelcompensatie

Gemeenten ontvangen steeds meer *planschade*claims. Artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) voorziet in de vergoeding van onevenredig grote schade die een belanghebbende lijdt wanneer bijvoorbeeld een B-plan wordt gewijzigd. Er is sprake van "nadeelcompensatie" als een persoon door rechtmatig overheids handelen nadeel lijdt. *Praktijkgeval*: De familie De Bruin dient bij de gemeente Bommelveld een claim in van € 30.000,-. Zij stellen schade te lijden door de bouw van een appartementencomplex. B-plan "Kern Bommelveld" maakt de bouw mogelijk. Daarnaast doet de familie een beroep op nadeelcompensatie. De gemeente heeft geen Verordening Nadeelcompensatie. De gemeente stelt ad hoc een schadebeoordelingscommissie in. De commissie adviseert om beide verzoeken van de familie De Bruin af te wijzen. Zij motiveert dit als volgt.

Planschade

Voor de inwerkingtreding van het B-plan "Kern Bommelveld" gold geen bestemmingsplan maar de plaatselijke bouwveror-

Nadeelcompensatie

Volgens de commissie kan de familie De Bruin zich niet beroepen op nadeelcompensatie omdat de gemeente geen verordening heeft vastgesteld. De gemeente wijst de schadeclaim af. Nu de wettelijke grondslag voor nadeelcompensatie wordt gevormd door artikel 3:4 lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is het onduidelijk waarom de gemeente op de genoemde grond de claim afwijst. Er moet een rechtmatige belangenafweging plaatsvinden en er behoort een vergoeding te worden aangeboden als een burger onevenredig zwaar wordt getroffen in vergelijking met andere burgers in een vergelijkbare positie. De gemeente had de commissie moeten vragen onderzoek te verrichten of het evenredigheidsbeginsel in acht was genomen!

Ook op het gebied van planschade en nadeelcompensatie kan Noorderstaete *rentmeesters* u adviseren en ondersteunen.





Noorderstaete rentmeesters is als rentmeester/adviseur betrokken bij het beheer van de gronden van NV Waterleidingmaatschappij Drenthe

NV Waterleidingmaatschappij Drenthe (WMD) is een bedrijf dat drinkwater produceert en distribueert in Drenthe. De grondstof voor drinkwater is grondwater en dit grondwater wordt opgepompt uit bronputten, die gelegen zijn in (elf) waterwingebieden. Gezien deze belangrijke functie heeft WMD de meeste gronden in deze gebieden in eigendom en beheert deze als natuurterreinen. In beheersplannen wordt het grondbeleid per winning vastgelegd.

Ook in grondwaterbeschermingsgebieden (extra beschermende zones) heeft WMD een flink aantal hectares in eigendom. Deze grond wordt vooral in (eenmalige) pacht uitgegeven aan landbouwers.

Voor WMD is het belangrijk om de eigen grondpositie goed in beeld te hebben. Het gaat immers om ruim 800 hectare eigendom. Gronden worden om verschillende redenen aangekocht. Meestal om de bescherming nog beter te kunnen realiseren, maar soms vindt grondverwerving plaats ten behoeve van strategische ruilingen.

Gezien ondermeer de risico's met betrekking tot grondgebruik en pacht, maakt de afdeling grondzaken, in de persoon van Geertje Enting, gebruik van ondersteuning door Noorderstaete rentmeesters. Geertje Enting licht dit toe: "Voor WMD is Noorderstaete een klankbord. Verandering in regelgeving die gevolgen heeft voor de eigendomspositie van WMD is één van de aandachtspunten.

Op deze wijze wil WMD voorkomen dat afspraken met grondgebruikers leiden tot ongewenste situaties. Eveneens zijn de WMD-overeenkomsten die met eigendom en beheer te maken hebben samen inhoudelijk tegen het licht gehouden."

Geertje Enting vervolgt: "In eerste instantie lijkt een waterleidingbedrijf geen vanzelfsprekende klant voor een rentmeester, maar vakkundig en helder beheer van de gronden draagt bij aan een duurzame bescherming van het grondwater. En dat is van belang voor WMD, want hoe schoner de grondstof, hoe eenvoudiger en efficiënter de zuivering. Aan dit proces draagt deskundig beheer zeker bij."

Belangrijke ontwikkelingen.

Melkquotum en structureel verlease: Nú actie ondernemen!

Zoals u wellicht weet dienen structurele verleasers hun melkquotum voor 1 februari 2005 te hebben verkocht. Gezien de formele regels is het zaak dat de verkooptransactie met grote spoed afgerond wordt. Vergeet hierbij de goedkeuringstermijn van de grondkamer niet!

Nieuwe pachtnormen opgeschort

Onder druk van de tweede kamer is de besluitvorming één jaar opgeschort, mede in afwachting van de komst van de "nieuwe pachtwet". Het huidige pachtnormenbesluit 2001 blijft dus van toepassing.

Voorontwerp "nieuwe pachtwet" leidt tot grote verbazing

Het voorontwerp strookt op diverse essentiële punten niet met de aanbevelingen van de commissie Leemhuis. Door de regels van de voorgestelde pachtregeling zullen verpachters massaal overgaan tot het vermijden van bedrijfspacht en zoeken naar andere vormen van grondgebruik (bijvoorbeeld erfpacht). Wil de Minister pacht als financieringsinstrument voor de landbouw behouden, dan moet de regeling drastisch aangepast worden!

Vastleggen kwalitatieve verplichting (SN) opgeschort

In verband met onduidelijkheid over de fiscale benadering ten aanzien van subsidies uit omvorming van landbouwgrond naar natuur, is het Ministerie van LNV voornemens het vestigen van de kwalitatieve verplichting uit te stellen tot 1 januari 2006. Gelet op deze situatie is het aan te bevelen de akte ten behoeve van het vestigen nog niet te laten passeren!

Noorderstaete rentmeesters

Gespecialiseerd in Rentmeesterij en Vastgoedadviezen, Project- en Procesmanagement, Mediation en Forestry consultancy.

Directie:

Ing. A. Velema
I. Vermeulen
Ing. M.G. Visscher

Bezoekadressen:

Ondernemershuis
Vaart-Zuidzijde 33 **Assen**
Telefoon: (0592) 309109

Beheerkantoor Kampereiland e.o.
Oudestraat 151-1 **Kampen**
Telefoon: (038) 3388868

Huis Renes

Marktstraat 70 **Scherpenzeel (Gld)**
Telefoon: (033) 2588208

Correspondentieadres:

Postbus 312, 9400 AH Assen
Telefoon: (0592) 309109
Fax: (0592) 309902

E-mail: info@noorderstaete.com
Internet: www.noorderstaete.com

Rentmeester 
NVR