

**RAADSVOORSTEL**  
*status: commissiestuk*

---

Agendapunt:	<b>11</b>
Onderwerp:	<b>Planschade art. 49 WRO Gerner Marke</b>
Commissie:	27-11-2006, nr. 11
Raadsvoorstel:	25-10-2006, nr. 1105
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:	K. Blokzijl
	E. k.blokzijl@dalfsen.nl
	T. (0529) 488903

---

**Voorstel:**

Een planschadevergoeding op grond van artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening toe te kennen aan:

- |    |                             |                      |
|----|-----------------------------|----------------------|
| 1. | De heer E.J. Rumhart,       | Gerner Es 8          |
| 2. | De heer J.N. Schoemaker,    | Slingerlaantje 5     |
| 3. | De heer H. van Driel,       | Slingerlaantje 7     |
| 4. | De heer B.J. van der Weerd, | Campferbeekstraat 36 |

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

- |    |                                      |                      |
|----|--------------------------------------|----------------------|
| 1. | De heer G.J. Majoor,                 | Kampmansweg 51       |
| 2. | De heer G. Esselink,                 | Gerner Es 2          |
| 3. | De heer J. Bosch,                    | Gerner Es 5A         |
| 4. | Mevrouw A.C.P. Randshuizen-Hausmann, | Gerner Es 18         |
| 5. | De heer A.M.J. van Kaland,           | Slingerlaantje 9     |
| 6. | De heer J. van der Vlugt,            | Slingerlaantje 13    |
| 7. | De heer J. Krul                      | Gerner Es 10         |
| 8. | De heer G.J. Bannink                 | Van Holtehof 4       |
| 9. | Mevrouw H.G.M. Tielbeke,             | Campferbeekstraat 34 |
- 

**Inleiding:**

De onderstaande verzoekers hebben een planschadevergoeding op grond van artikel 49 WRO ingediend in verband met het rechtskracht verkrijgen van de bestemmingsplannen "Gerner Marke", "Bedrijfsterrein Kampmansweg", "Bedrijfsterrein Welsum" en het vrijstellingsbesluit artikel 19, lid 2 WRO ten aanzien van bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen inzake het bouwrijp maken en bouwen van woningen in de Gerner Marke, waardoor de realisering van woningbouw in de directe omgeving van hun woningen mogelijk is geworden.

1.	De heer G.J. Majoor,	Kampmansweg 51
2.	De heer G. Esselink,	Gerner Es 2
3.	De heer E.J. Rumhart,	Gerner Es 8
4.	De heer J. Bosch,	Gerner Es 5A
5.	Mevrouw A.C.P. Randshuizen-Haussmann,	Gerner Es 18
6.	De heer J.N. Schoemaker,	Slingerlaantje 5
7.	De heer H. van Driel,	Slingerlaantje 7
8.	De heer A.M.J. van Kaland,	Slingerlaantje 9
9.	De heer J. van der Vlugt,	Slingerlaantje 13
10.	De heer J. Krul	Gerner Es 10
11.	De heer G.J. Bannink	Van Holtehof 4
12.	De heer B.J. van der Weerd,	Campferbeekstraat 36
13.	Mevrouw H.G.M. Tielbeke,	Campferbeekstraat 34

Ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit en de betreffende bestemmingsplannen waren verzoekers eigenaar van de betreffende woning, de verzoekers kunnen derhalve als belanghebbende worden aangemerkt en ontvankelijk worden verklaard in hun verzoek.

#### **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 in het geval van enkele verzoekers zowel qua bebouwings- als qua gebruiksmogelijkheden van de opeenvolgende planologische regimes geen sprake is van een planologische verslechtering dan wel was er sprake van voorzienbaarheid. Met andere woorden, de verzoekers zijn als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de bestemmingsplannen "Gerner Marke", "Bedrijfsterrein Kampmansweg", "Bedrijfsterrein Welsum" en het vrijstellingsbesluit artikel 19, lid 2 WRO ten aanzien van bestemmingsplan Buitengebied Dalfsen inzake het bouwrijp maken en bouwen van woningen in de Gerner Marke, waardoor de realisering van woningbouw in de directe omgeving van hun woningen mogelijk is geworden, ten opzichte van de voorgaande planologische regimes planologisch niet in een nadeliger situatie komen te verkeren, danwel was er sprake van voorzienbaarheid, waardoor de verzoekers derhalve geen schade lijden. Voor enkele verzoekers is de schadebeoordelingscommissie tot de conclusie gekomen dat verzoekers wel in een planologisch nadeliger situatie zijn komen te verkeren en dat er sprake is van planschade. In het onderstaande wordt hier ander op ingegaan.

De commissie kwam tot de volgende conclusies.

#### **Gerner Es 5a:**

Het verzoek heeft betrekking op de bestemmingsplannen Kampmansweg en Welsum en het vrijstellingsbesluit d.d. 24 januari 2005. De afstand van de onroerende zaak van verzoeker tot het bestemmingsplan Kampmansweg bedraagt circa 500 meter. De afstand tot het bestemmingsplan Welsum bedraagt meer dan 500 meter. Voor de vergelijking van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van voornoemde bestemmingsplannen in relatie tot het daaraan voorafgaande planologische regime verwijs ik naar het advies van de commissie. Naar de mening van de schadebeoordelingscommissie treedt, alle omstandigheden in aanmerking nemende, geen planologische verslechtering op. Als gevolg van een maximale invulling van het tussenliggende gebied van het bestemmingsplan Buitengebied (1998) had verzoeker niet of nauwelijks zicht gehad op de plangebieden van genoemde bestemmingsplannen. De schadebeoordelingscommissie wijst onder andere op de planologische mogelijkheid tot bosbouw. Ook anderszins liggen de bestemmingsplannen niet binnen de invloedssfeer van de woning. Als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO d.d. 24 januari 2004 geldt met

betrekking tot het zicht in ieder geval dat verzoeker geen zicht heeft op het plangebied van de bestemmingsplannen.

Voor zover al sprake was van een planologische verslechtering als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de bestemmingsplannen Kampmansweg en Welsum, waarvan naar de mening van de schadebeoordelingscommissie geen sprake is, is deze niet meer manifest als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit.

Met betrekking tot het vrijstellingsbesluit geldt het volgende. De planologische wijziging met betrekking tot het plangebied van het bestemmingsplan Gerner Marke was ten tijde van de aankoop van de woning van verzoeker voorzienbaar. Derhalve wordt naar het daaromtrent hiervoor gestelde verwezen.

#### **Gerner Es 8:**

Het verzoek heeft betrekking op de bestemmingsplannen Kampmansweg en Welsum en het vrijstellingsbesluit d.d. 24 januari 2005. De afstand van de woning van verzoeker tot het bestemmingsplan Kampmansweg bedraagt circa 300 meter. De afstand tot het bestemmingsplan Welsum bedraagt meer dan 400 meter. Voor de vergelijking van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van voornoemde bestemmingsplannen in relatie tot het daaraan voorafgaande planologische regime verwijs ik naar het advies van de commissie. Naar de mening van de schadebeoordelingscommissie treedt, alle omstandigheden in aanmerking nemende, geen planologische verslechtering op. Als gevolg van een maximale invulling van het tussenliggende gebied onder het bestemmingsplan Buitengebied (1998) had verzoeker geen zicht gehad op de plangebieden van genoemde bestemmingsplannen. De schadebeoordelingscommissie wijst onder andere op de planologische mogelijkheid tot bosbouw. Ook anderszins liggen de bestemmingsplannen niet binnen de invloedssfeer van de woning. Als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO d.d. 24 januari 2004 geldt met betrekking tot het zicht in ieder geval dat verzoeker geen zicht heeft op het plangebied van de bestemmingsplannen. Voor zover al sprake was van een planologische verslechtering als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de bestemmingsplannen Kampmansweg en Welsum, waarvan naar de mening van de schadebeoordelingscommissie geen sprake is, is deze niet meer manifest als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit.

Met betrekking tot het vrijstellingsbesluit geldt het volgende. Als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit is een woonwijk direct aansluitend op de zuidelijke perceelsgrens van de woning van verzoeker mogelijk geworden. Aansluitend op de perceelsgrens zijn de bestemmingen groenvoorzieningen en tuin gaan vigeren. Op circa 6 meter uit de perceelsgrens achter de bestemming tuin is de bestemming woondoeleinden gaan vigeren. Ook ten zuidoosten aansluitend op de perceelsgrens zijn de bestemmingen tuin en woondoeleinden gaan vigeren. Het zuidoostelijk van verzoekers perceel gelegen perceel met een woonbestemming staat de oprichting van uitsluitend vrijstaande woningen toe. De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Onder toepassing van de binnenplanse en de algemene vrijstellingen mag de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 6.60 bedragen. De nokhoogte volgt uit de combinatie van de maximaal toegestane goothoogte en de maximaal toegestane dakhelling. Voor aan-, uit- en bijgebouwen geldt, dat de totale oppervlakte onder toepassing van vrijstellingen maximaal 88 m<sup>2</sup> mag bedragen. De goothoogte mag maximaal 3.30 meter bedragen. De nokhoogte is niet aangegeven. Uit de begripsbepalingen volgt evenwel dat het bijgebouw architectonisch ondergeschikt dient te zijn aan het hoofdgebouw. Voor andere-bouwwerken geldt, dat de hoogte voor de voorgevel ten hoogste 1.10 meter mag bedragen en in overige gevallen ten hoogste 2.20 meter.

Voor de zuidelijk van de perceelsgrens gelegen woonbestemming geldt hetzelfde als voor het in de vorige alinea genoemde bestemmingsvlak is overwogen.

De bestemming tuin staat enkel de oprichting van andere bouwwerken ten dienste van de bestemming toe tot een maximale hoogte van 1.10 meter voor de voorgevel en in overige gevallen ten hoogste 2.20 meter.

De bestemming groenvoorziening staat de oprichting van andere bouwwerken tot een hoogte van 2.20 meter toe, met den verstande dat de hoogte van lantaarnpalen en artistieke kunstwerken ten hoogste 6.60 meter mag bedragen.

Voorts wordt nog expliciet gewezen op de bestemming woongebouwen welke op circa 90 meter uit de woning van verzoeker is gaan vigeren. De bestemming staat de oprichting van een woongebouw toe met een maximale hoogte van 11 meter.

De overige bestemmingen en bestemmingsvlakken worden niet expliciet in de vrijstelling betrokken doch zijn door de schadebeoordelingscommissie wel in de planvergelijking betrokken.

Onder het voorafgaande planologische regime, het betreft het bestemmingsplan Buitengebied (1998), vigeerde ter plaatse de bestemming agrarisch cultuurgebied. Uitgaande van een maximale invulling van het voorafgaande planologische regime was ter plekke, er was geen agrarisch bouwperceel geprojecteerd, de oprichting van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk, tot een maximale hoogte van 2.75 meter. Zo was bijvoorbeeld de oprichting van erfafscheidingen mogelijk, maar ook de oprichting van sleufsilos. De oppervlakte van sleufsilos was planologisch niet beperkt. De schadebeoordelingscommissie is er in het kader van deze advisering vanuit gegaan dat ter plaatse de oprichting van sleufsilos met een maximale oppervlakte van tenminste 2500 m<sup>2</sup> met een storthoogte voor kuilgras van circa 3.50 meter tot de planologische mogelijkheden behoorde. Met betrekking tot deze bouwwerken geldt, dat iedere verzoeker bij aankoop van de woning het risico heeft genomen, dat de sleufsilos op voor hem de meest nadelige wijze zouden kunnen worden gerealiseerd. Voorts was de oprichting van agrarische bedrijfsgebouwen tot een maximale oppervlakte van 82.50 m<sup>2</sup> mogelijk. Een bestemmingsplan ziet voorts niet op eigendomsverhoudingen. Uitgaande van een maximale invulling van het voorafgaande planologische regime behoorde de oprichting van bijvoorbeeld 2 bedrijfsgebouwen van 2 verschillende eigenaren tot de mogelijkheden. De goothoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 2.75 meter. De nokhoogte was planologisch niet beperkt. Gelet op het bepaalde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet en op inhoud van het bestemmingsplan, werkt de bouwverordening aanvullend voor wat betreft de maximaal toegestane bouwhoogte. In verband met vorenstaande is de schadebeoordelingscommissie uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 15 meter. De sleufsilos en agrarische bedrijfsgebouwen mochten tot op de erfgrans worden opgericht. Er zijn geen technische milieunormen die daaraan in de weg staan. Daarnaast was de aanleg en oprichting van kunstzinnige objecten mogelijk, waarbij de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 12 meter mocht bedragen. Bij vrijstelling was bovendien het bebossen met snelgroeiend bos toegestaan.

Uit vorenstaande vergelijking volgt dat uitgaande van een maximale invulling van het voorafgaande planologische regime de oprichting van bijvoorbeeld een tweetal agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met sleufsilos tot de planologische mogelijkheden behoorde. Daarachter was de aanleg van een snelgroeiend bos mogelijk geweest. In die situatie was een vrij uitzicht planologisch niet aanwezig. De aanwezigheid van met name sleufsilos was ontsierend geweest voor de omgeving. Als gevolg van de aanwezigheid van sleufsilos en agrarische gebouwen zou voor verzoekers in redelijkheid geur- en stof en enige geluidsoverlast kunnen ontstaan. Geur- en stofoverlast als gevolg van de aanwezigheid van veevoerders in de sleufsilos en enige geluidsoverlast als gevolg van het onttrekken van veevoerders aan de sleufsilos. Ook had in die situatie de privacy enigszins kunnen worden aangetast. Als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit wordt woningbouw op korte afstand van de woning van verzoeker mogelijk. Daardoor zal overlast inherent aan de woonfunctie optreden, als gevolg van de aanwezigheid van mens en dier in woning en tuin. Ook zal het gebruik worden geïntensiveerd. Voor wat betreft het aspect privacy geldt naar de mening van de schadebeoordelingscommissie, dat de privacy in het

nieuwe planologische regime in een hogere mate zal worden aangetast dan bij een maximale invulling van het oude planologische regime mogelijk was. In de nieuwe situatie zullen gedurende 24 uren per dag mensen in de woningen aanwezig zijn. Als gevolg van de planologische wijziging verandert ook de belevingswaarde van het gebied. Het gebied met voorheen een agrarisch karakter krijgt een meer stedelijk karakter. De aanwezigheid van sleufsilo's en gebouwen ten dienste van de agrarische bestemming was daarentegen ontsierend voor de omgeving. Gelet de geprojecteerde wegen en de ontsluitingssituatie van het gebied zal er niet of nauwelijks hinder ontstaan. Alle voor- en nadelen tegen elkaar afwegend is de schadebeoordelingscommissie de mening toegedaan dat sprake is van een planologisch verslechtering, die tot planschade leidt.

#### **Gerner Es 18:**

Het verzoek heeft betrekking op de bestemmingsplannen Kampmansweg en Welsum en het vrijstellingsbesluit d.d. 24 januari 2005. De afstand van de woning van verzoeker tot het bestemmingsplan Kampmansweg bedraagt circa 400 meter. De afstand tot het bestemmingsplan Welsum bedraagt circa 500 meter. Voor de vergelijking van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van voornoemde bestemmingsplannen in relatie tot het daaraan voorafgaande planologische regime verwijs ik naar hetgeen daaromtrent hiervoor is overwogen. Naar de mening van de schadebeoordelingscommissie treedt, alle omstandigheden in aanmerking nemende, geen planologische verslechtering op. Als gevolg van een maximale invulling van het tussenliggende gebied onder het bestemmingsplan Buitengebied (1998) en het bestemmingsplan Gerner Es had verzoeker geen zicht gehad op de plangebieden van genoemde bestemmingsplannen. Ook anderszins liggen de bestemmingsplannen niet binnen de invloedssfeer van de woning. Er is geen sprake van een planologische verslechtering

#### **Slingerlaantje 5:**

Het verzoek heeft betrekking op de bestemmingsplannen Kampmansweg en Welsum en het vrijstellingsbesluit d.d. 24 januari 2005. De afstand van de woning van verzoeker tot het bestemmingsplan Kampmansweg bedraagt circa 160 meter. De afstand tot het bestemmingsplan Welsum bedraagt meer dan 260 meter. Voor de vergelijking van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van voornoemde bestemmingsplannen in relatie tot het daaraan voorafgaande planologische regime verwijs ik naar hetgeen daaromtrent hiervoor is overwogen. Naar de mening van de schadebeoordelingscommissie treedt, alle omstandigheden in aanmerking nemende, geen planologische verslechtering op. Als gevolg van een maximale invulling van het tussenliggende gebied onder het bestemmingsplan Buitengebied (1998) en het bestemmingsplan Gerner Es 1972 had verzoeker niet of nauwelijks zicht gehad op de plangebieden van genoemde bestemmingsplannen. De schadebeoordelingscommissie wijst onder andere op de planologische mogelijkheid tot bosbouw. Ook anderszins liggen de bestemmingsplannen niet binnen de invloedssfeer van de woning. Als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO d.d. 24 januari 2005 geldt met betrekking tot het zicht in ieder geval dat verzoeker geen zicht heeft op het plangebied van de bestemmingsplannen.

Voor zover al sprake was van een planologische verslechtering als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de bestemmingsplannen Kampmansweg en Welsum, waarvan naar de mening van de schadebeoordelingscommissie geen sprake is, is deze niet meer manifest als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit. Met betrekking tot het vrijstellingsbesluit geldt het volgende. Als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit is een woonwijk direct aansluitend op de westelijke perceelsgrens van de woning van verzoeker mogelijk geworden. Aansluitend op de perceelsgrens is de bestemming tuin gaan vigeren. De bestemming heeft gemiddeld een diepte van circa 20 meter. De bestemming tuin staat enkel de oprichting van andere bouwwerken ten dienste van de bestemming toe tot een maximale hoogte van 1.10 meer voor de voorgevel en in overige gevallen ten

hoogste 2.20 meter. Op circa 20 meter uit de perceelsgrens achter de bestemming tuin is de bestemming woondoeleinden gaan vigeren. De bestemming strekt zich in noordelijke en zuidelijke richting uit. De woonbestemming staat de oprichting van uitsluitend vrijstaande woningen toe. De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Onder toepassing van de binnenplanse en de algemene vrijstellingen mag de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 6.60 bedragen. De nokhoogte volgt uit de combinatie van de maximaal toegestane goothoogte en de maximaal toegestane dakhelling. Voor aan-, uit- en bijgebouwen geldt, dat de totale oppervlakte onder toepassing van vrijstellingen maximaal 88 m<sup>2</sup> mag bedragen. De goothoogte mag maximaal 3.30 meter bedragen. De nokhoogte is niet aangegeven. Uit de begripsbepalingen volgt evenwel dat het bijgebouw architectonisch ondergeschikt dient te zijn aan het hoofdgebouw. Voor andere-bouwwerken geldt, dat de hoogte voor de voorgevel ten hoogste 1.10 meter mag bedragen en in overige gevallen ten hoogste 2.20 meter. Op circa 100 meter van de woning van verzoeker is de bestemming verkeers- en verblijfsdoeleinden gaan vigeren.

De overige bestemmingen en bestemmingsvlakken worden niet expliciet in de vrijstelling betrokken doch zijn door de schadebeoordelingscommissie wel in de planvergelijking betrokken.

Onder het voorafgaande planologische regime, het betreft het bestemmingsplan Buitengebied (1998), vigeerde ter plaatse de bestemming agrarisch cultuurgebied. Uitgaande van een maximale invulling van het voorafgaande planologische regime was ter plekke, er was geen agrarisch bouwperceel geprojecteerd, de oprichting van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk, tot een maximale hoogte van 2.75 meter. Zo was bijvoorbeeld de oprichting van erfafscheidingen mogelijk, maar ook de oprichting van sleufsilos. De oppervlakte van sleufsilos was planologisch niet beperkt. De schadebeoordelingscommissie is er in het kader van deze advisering vanuit gegaan dat ter plaatse de oprichting van sleufsilos met een maximale oppervlakte van tenminste 2500 m<sup>2</sup> met een storthoogte voor kuilgras van circa 3.50 meter tot de planologische mogelijkheden behoorde. Met betrekking tot deze bouwwerken geldt, dat iedere verzoeker bij aankoop van de woning het risico heeft genomen, dat de sleufsilos op voor hem de meest nadelige wijze zouden kunnen worden gerealiseerd. Voorts was de oprichting van agrarische bedrijfsgebouwen tot een maximale oppervlakte van 82.50 m<sup>2</sup> mogelijk. Een bestemmingsplan ziet voorts niet op eigendomsverhoudingen. Uitgaande van een maximale invulling van het voorafgaande planologische regime behoorde de oprichting van bijvoorbeeld 2 bedrijfsgebouwen van 2 verschillende eigenaren tot de mogelijkheden. De goothoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 2.75 meter. De nokhoogte was planologisch niet beperkt. Gelet op het bepaalde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet en op inhoud van het bestemmingsplan, werkt de bouwverordening aanvullend voor wat betreft de maximaal toegestane bouwhoogte. In verband met vorenstaande is de schadebeoordelingscommissie uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 15 meter. De sleufsilos en agrarische bedrijfsgebouwen mochten tot op de erfrens worden opgericht. Er zijn geen technische milieunormen die daaraan in de weg staan. Daarnaast was de aanleg en oprichting van kunstzinnige objecten mogelijk, waarbij de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 12 meter mocht bedragen. Bij vrijstelling was bovendien het bebossen met snelgroeiend bos toegestaan.

Uit vorenstaande vergelijking volgt dat uitgaande van een maximale invulling van het voorafgaande planologische regime de oprichting van bijvoorbeeld een tweetal agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met sleufsilos tot de planologische mogelijkheden behoorde. Daarachter was de aanleg van een snelgroeiend bos mogelijk geweest. In die situatie was een vrij uitzicht planologisch niet aanwezig. De aanwezigheid van met name sleufsilos was ontsierend geweest voor de omgeving. Als gevolg van de aanwezigheid van sleufsilos en agrarische gebouwen zou voor verzoekers in redelijkheid geur- en stof en enige geluidsoverlast kunnen ontstaan. Geur- en stofoverlast als gevolg van de aanwezigheid van veevoerders in de sleufsilos en enige geluidsoverlast als gevolg van het onttrekken van veevoerders aan de sleufsilos. Ook had in die situatie de privacy enigszins kunnen worden aangetast. Als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit wordt woningbouw op korte afstand van de woning van verzoeker mogelijk. Daardoor zal overlast inherent aan de woonfunctie optreden, als gevolg van de

aanwezigheid van mens en dier in woning en tuin. Ook zal het gebruik worden geïntensiveerd. Voor wat betreft het aspect privacy geldt naar de mening van de schadebeoordelingscommissie, dat de privacy in het nieuwe planologische regime in een hogere mate zal worden aangetast dan bij een maximale invulling van het oude planologische regime mogelijk was. In de nieuwe situatie zullen gedurende 24 uren per dag mensen in de woningen aanwezig zijn. Als gevolg van de planologische wijziging verandert ook de belevingswaarde van het gebied. Het gebied met voorheen een agrarisch karakter krijgt een meer stedelijk karakter. De aanwezigheid van sleufsilos en gebouwen ten dienste van de agrarische bestemming was daarentegen ontsierend voor de omgeving. Gelet de geprojecteerde wegen en de ontsluitingssituatie van het gebied zal er niet of nauwelijks hinder ontstaan. Alle voor- en nadelen tegen elkaar afwegend is de schadebeoordelingscommissie de mening toegedaan dat sprake is van een planologisch verslechtering, die tot planschade leidt.

#### **Slingerlaantje 7:**

Voor deze woning geldt hetzelfde als voor de woning Slingerlaantje 5. Het vrijstellingsbesluit leidt tot planologisch nadeel, die tot planschade leidt.

Met betrekking tot het perceel grond gelegen tussen de woningen Slingerlaantje 13 en het perceel Gerner Es 10 merkt de schadebeoordelingscommissie op, dat dit perceel zich op circa 90 meter uit de gevel van de woning van verzoeker in noordwestelijke richting bevindt. Voor de bebouwings – en gebruiksmogelijkheden van dit perceel van de opeenvolgende planologische regimes wordt verwezen naar hetgeen daaromtrent overwogen is bij de woning Gerner Es 18.

Hoewel de bebouwingsmogelijkheden op het perceel als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit zijn toegenomen, treedt er voor verzoeker geen planologisch verslechtering op omdat het perceel waarop de planologische wijziging betrekking heeft en de daarop mogelijk geworden bebouwing, vanuit de woning en tuin van verzoeker niet of nauwelijks zichtbaar is als gevolg van de aanwezigheid van bebouwing en beplanting op tussenliggende gronden. Ook anderszins ligt het betreffende deel van het plangebied niet binnen de invloedssfeer van de woning. Aangezien uit deze wijziging geen planologisch nadeel voortvloeit, treedt geen schade op.

#### **Slingerlaantje 9:**

Het verzoek heeft betrekking op de bestemmingsplannen Kampmansweg en Welsum en het vrijstellingsbesluit d.d. 24 januari 2005. De afstand van de woning van verzoeker tot het bestemmingsplan Kampmansweg bedraagt circa 250 meter. De afstand tot het bestemmingsplan Welsum bedraagt meer dan 350 meter. Voor de vergelijking van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van voornoemde bestemmingsplannen in relatie tot het daaraan voorafgaande planologische regime verwijs ik naar hetgeen daaromtrent hiervoor is overwogen. Naar de mening van de schadebeoordelingscommissie treedt, alle omstandigheden in aanmerking nemende, geen planologische verslechtering op. Als gevolg van een maximale invulling van het tussenliggende gebied van het bestemmingsplan Buitengebied (1998) en het bestemmingsplan Gerner Es 1972 had verzoeker niet of nauwelijks zicht gehad op de plangebieden van genoemde bestemmingsplannen. De schadebeoordelingscommissie wijst onder andere op de planologische mogelijkheid tot bosbouw. Ook anderszins liggen de bestemmingsplannen niet binnen de invloedssfeer van de woning. Als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO d.d. 24 januari 2005 geldt met betrekking tot het zicht in ieder geval dat verzoeker geen zicht heeft op het plangebied van de bestemmingsplannen.

Voor zover al sprake was van een planologische verslechtering als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van de bestemmingsplannen Kampmansweg en Welsum, waarvan naar de mening van de

schadebeoordelingscommissie geen sprake is, is deze niet meer manifest als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit.

Met betrekking tot het vrijstellingsbesluit geldt het volgende. De planologische wijziging met betrekking tot het plangebied van het bestemmingsplan Gerner Marke was ten tijde van de aankoop van de woning van verzoeker voorzienbaar. Er wordt daarom naar het daaromtrent hiervoor gestelde verwezen.

Met betrekking tot het perceel grond gelegen tussen de woningen Slingerlaantje 13 en het perceel Gerner Es 10 merkt de schadebeoordelingscommissie op, dat er (nog) geen planologische wijziging heeft plaatsgevonden en ontbreekt de planologische titel, een en ander onder meer als gevolg van de vernietiging van het besluit van gedeputeerde staten.

### **Slingerlaantje 13:**

Het verzoek heeft betrekking op het bestemmingsplan Kampmansweg en het vrijstellingsbesluit d.d. 24 januari 2005. De afstand van de woning van verzoeker tot het bestemmingsplan Kampmansweg bedraagt circa 300 meter. Voor de vergelijking van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van voornoemd bestemmingsplan in relatie tot het daaraan voorafgaande planologische regime verwijs ik naar hetgeen daaromtrent hiervoor is overwogen. Naar de mening van de schadebeoordelingscommissie treedt, alle omstandigheden in aanmerking nemende, geen planologische verslechtering op. Als gevolg van een maximale invulling van het tussenliggende gebied van het bestemmingsplan Buitengebied (1998) en het bestemmingsplan Gerner Es 1972 had verzoeker niet of nauwelijks zicht gehad op het plangebied van genoemd bestemmingsplan. De schadebeoordelingscommissie wijst onder andere op de planologische mogelijkheid tot bosbouw. Ook anderszins ligt het bestemmingsplan niet binnen de invloedssfeer van de woning. Als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO d.d. 24 januari 2005 geldt met betrekking tot het zicht in ieder geval dat verzoeker geen zicht heeft op het plangebied van het bestemmingsplan.

Voor zover al sprake was van een planologische verslechtering als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan Kampmansweg, waarvan naar de mening van de schadebeoordelingscommissie geen sprake is, is deze niet meer manifest als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het vrijstellingsbesluit.

Met betrekking tot het vrijstellingsbesluit geldt het volgende. De planologische wijziging met betrekking tot het plangebied van het bestemmingsplan Gerner Marke was ten tijde van de aankoop van de woning van verzoeker voorzienbaar. Er wordt daarom naar het daaromtrent hiervoor gestelde verwezen.

### **Gerner Es 2:**

Het verzoek heeft betrekking op het vrijstellingsbesluit d.d. 24 januari 2005. Met betrekking tot het vrijstellingsbesluit geldt het volgende. De planologische wijziging met betrekking tot het plangebied van het bestemmingsplan Gerner Marke was ten tijde van de aankoop van de woning van verzoeker voorzienbaar. Er wordt daarom naar het daaromtrent hiervoor gestelde verwezen.

### **Kampmansweg 51:**

Het verzoek heeft betrekking op het vrijstellingsbesluit d.d. 24 januari 2005. Met betrekking tot het vrijstellingsbesluit geldt het volgende. De planologische wijziging met betrekking tot het plangebied van het bestemmingsplan Gerner Marke was ten tijde van de aankoop van de woning van verzoeker voorzienbaar. Er wordt daarom naar het daaromtrent hiervoor gestelde verwezen.



**Gerner Es 10:**

Het verzoek heeft betrekking op het vrijstellingsbesluit d.d. 24 januari 2005. De planologische wijziging met betrekking tot het plangebied van het bestemmingsplan Gerner Marke was ten tijde van de aankoop van de woning van verzoeker voorzienbaar. Er wordt daarom naar het daaromtrent hiervoor gestelde verwezen.

Met betrekking tot het perceel grond gelegen tussen de woningen Slingerlaantje 13 en het perceel Gerner Es 10 merkt de shadebeoordelingscommissie op, dat er (nog) geen planologische wijziging heeft plaatsgevonden en ontbreekt de planologische titel, een en ander onder meer als gevolg van de vernietiging van het besluit van gedeputeerde staten.

**Van Holthehof 4:**

Het verzoek heeft betrekking op het vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO d.d. 24 januari 2005, alsmede het bestemmingsplan Gerner Marke. Verzoeker heeft vanuit de woning zicht op het noordwestelijk deel van het plangebied van het bestemmingsplan Gerner Marke. De afstand tot de op te richten woningen bedraagt circa 150 meter. Tussen de woning van verzoeker en de woonbestemmingen is planologisch en feitelijk onder zowel het voorafgaande als het vigerende planologische regime de bestemming verkeersdoeleinden aanwezig. Onder het voorafgaande planologische regime, het betreft het bestemmingsplan Buitengebied (1998) zijn de gronden waarop de rondweg zich bevindt op de kaart aangewezen voor verkeersdoeleinden, in casu wegen klasse C. De gronden zijn bestemd voor het vervoer over de weg c.q. pad met daarbij behorende voorzieningen zoals ongelijkvloerse kruisingen, viaducten, bermen en bermsloten, taluds, parkeer- en groenvoorzieningen, met daarbij behorende bebouwing en voorzieningen. Binnen de bestemming mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming en kunstzinnige objecten tot een maximale hoogte van 12 meter. De bestemming heeft een breedte van circa 30 meter. Onder het vigerende regime geldt ter plaatse de bestemming verkeersdoeleinden van het bestemmingsplan Gerner Marke. De gronden aangewezen voor verkeersdoeleinden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een wijkontsluitingsfunctie, met daarbij behorende fiets- en voetpaden en andere bouwwerken en overige voorzieningen. Op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, evenwel met uitzondering van verkooppunten van motorbrandstoffen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 8.50 meter bedraagt. De bestemming heeft een breedte circa 30 meter. Ten opzichte van de voorafgaande planologische bestemming is eerder sprake van planologisch voordeel dan van nadeel. Aansluitend op de bestemming verkeersdoeleinden is als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan Gerner Marke de bestemming "groendoeleinden" gaan vigeren. De gronden zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, paden en bermen, alsmede voor doorgaande fietsverbindingen ter plaatse waar op de kaart de aanduiding voet/fietspad voorkomt, dan wel op een afstand van ten hoogste 5 meter gemeten vanaf deze aanduiding, met daarbij behorende andere bouwwerken en voorzieningen. Op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte van de andere bouwwerken maximaal 2 meter bedraagt, met uitzondering van lantaarnpalen en artistieke kunstwerken. Hiervan mag de maximale hoogte 6 meter bedragen. Dat deel van de bestemming waarop verzoeker uitzicht heeft, heeft een breedte van tenminste 50 meter.

Voorheen vigeerde ter plaatse de bestemming agrarisch cultuurgebied. Uitgaande van een maximale invulling van het voorafgaande planologische regime was binnen dat deel van de bestemming waarop verzoeker uitzicht had geen agrarisch bouwperceel geprojecteerd, de oprichting van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk, tot een maximale hoogte van 2.75 meter. Zo was bijvoorbeeld de oprichting van erfafscheidingen mogelijk, maar ook de oprichting van sleufsilos. De oppervlakte van sleufsilos was planologisch niet beperkt. De shadebeoordelingscommissie is er in het kader van deze advisering vanuit gegaan dat ter plaatse de oprichting van sleufsilos met een maximale oppervlakte van tenminste 2500 m<sup>2</sup> met een storthoogte voor kuilgras van circa 3.50 meter tot de planologische mogelijkheden behoorde. Met betrekking tot deze bouwwerken geldt, dat iedere verzoeker bij aankoop van de woning het risico heeft

genomen, dat de sleufsilo's op voor hem de meest nadelige wijze zouden kunnen worden gerealiseerd. Voorts was de oprichting van agrarische bedrijfsgebouwen tot een maximale oppervlakte van 82.50 m<sup>2</sup> mogelijk. Een bestemmingsplan ziet voorts niet op eigendomsverhoudingen. Uitgaande van een maximale invulling van het voorafgaande planologische regime behoorde de oprichting van bijvoorbeeld 2 bedrijfsgebouwen van 2 verschillende eigenaren tot de mogelijkheden. De goothoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 2.75 meter. De nokhoogte was planologisch niet beperkt.

Gelet op het bepaalde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet en op inhoud van het bestemmingsplan, werkt de bouwverordening aanvullend voor wat betreft de maximaal toegestane bouwhoogte. In verband met vorenstaande is de schadebeoordelingscommissie uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 15 meter. De sleufsilo's en agrarische bedrijfsgebouwen mochten tot op de erfgrans worden opgericht. Er zijn geen technische milieunormen die daaraan in de weg staan. Daarnaast was de aanleg en oprichting van kunstzinnige objecten mogelijk, waarbij de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 12 meter mocht bedragen. Bij vrijstelling was bovendien het bebossen met snelgroeiend bos toegestaan.

De schadebeoordelingscommissie wijst erop dat uitgaande van een maximale invulling van de tussenliggende bestemmingen verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen het uitzicht op de woonbestemmingen voor een groot deel of zelfs geheel wordt ontnomen. Het uitzicht dat als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan Gerner Marke is te vergelijken met het uitzicht dat planologisch mogelijk was geweest onder het voorafgaande planologische regime. Ik wijs op de mogelijkheid tot het aanleggen van snelgroeiend bos. De schadebeoordelingscommissie wijst er voor de volledigheid op, dat uitzicht op woningen op die afstand en mede in aanmerking nemende de hoek van waar uit de woning uitzicht op het plangebied ontstaat, niet tot planologisch nadeel leidt. Ook anderszins heeft de planologische wijziging geen invloed op het woongenot dat verzoeker aan de woning ontleent.

Uit de vergelijking van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden volgt dat geen sprake is van planologisch nadeel en derhalve geen sprake is van schade.

#### **Campferbeekstraat 34:**

Het verzoek heeft betrekking op het vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO d.d. 24 januari 2005, alsmede het bestemmingsplan Gerner Marke. Voor deze verzoeker geldt, dat de planologische wijziging met betrekking tot het plangebied van het bestemmingsplan Gerner Marke ten tijde van de aankoop van de woning van verzoeker voorzienbaar was. Er wordt daarom naar het daaromtrent hiervoor gestelde verwezen.

#### **Campferbeekstraat 36:**

Het verzoek heeft betrekking op het vrijstellingsbesluit ex artikel 19 WRO d.d. 24 januari 2005, alsmede het bestemmingsplan Gerner Marke. Verzoeker heeft vanuit de woning zicht op het plangebied van het bestemmingsplan Gerner Marke. De afstand tot de meest nabije bestemming woondoeleinden bedraagt circa 120 meter. Tussen de woning van verzoeker en de woonbestemmingen is planologisch en feitelijk onder zowel het voorafgaande als het vigerende planologische regime de bestemming verkeersdoeleinden aanwezig. Onder het voorafgaande planologische regime, het betreft het bestemmingsplan Buitengebied (1998) zijn de gronden waarop de rondweg zich bevindt op de kaart aangewezen voor verkeersdoeleinden, in casu wegen klasse C. De gronden zijn bestemd voor het vervoer over de weg c.q. pad met daarbij behorende voorzieningen zoals ongelijkvloerse kruisingen, viaducten, bermen en bermsloten, taluds, parkeer- en groenvoorzieningen, met daarbij behorende bebouwing en voorzieningen. Binnen de bestemming mogen uitsluitend worden gebouwd andere-bouwwerken ten dienste van de bestemming en kunstzinnige objecten tot een maximale hoogte van 12 meter. De bestemming heeft een breedte van circa 30 meter. Onder het vigerende regime geldt ter plaatse de bestemming verkeersdoeleinden van het bestemmingsplan Gerner Marke. De gronden aangewezen voor verkeersdoeleinden zijn bestemd voor wegen met hoofdzakelijk een wijkontsluitingsfunctie, met daarbij behorende fiets- en voetpaden en andere bouwwerken en overige voorzieningen. Op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, evenwel met uitzondering van verkooppunten van

motorbrandstoffen, met dien verstande dat de hoogte maximaal 8.50 meter bedraagt. Met uitzondering van de dat deel van de bestemming verkeersdoeleinden waar de rotonde is geprojecteerd heeft de bestemming heeft een breedte circa 30 meter.

Aansluitend op de bestemming verkeersdoeleinden is als gevolg van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan Gerner Marke de bestemming "groendoeleinden" gaan vigeren. De gronden zijn bestemd voor groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige doeleinden, paden en berm, alsmede voor doorgaande fietsverbindingen ter plaatse waar op de kaart de aanduiding voet/fietspad voorkomt, dan wel op een afstand van ten hoogste 5 meter gemeten vanaf deze aanduiding, met daarbij behorende andere bouwwerken en voorzieningen.

Op de gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de hoogte van de andere bouwwerken maximaal 2 meter bedraagt, met uitzondering van lantaarnpalen en artistieke kunstwerken. Hiervan mag de maximale hoogte 6 meter bedragen. Dat deel van de bestemming groenvoorzieningen dat voor verzoeker het meest relevant is heeft een diepte van tenminste 50 meter.

Voorheen vigeerde ter plaatse de bestemming agrarisch cultuurgebied. Uitgaande van een maximale invulling van het voorafgaande planologische regime was buiten de agrarische bouwpercelen de oprichting van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk, tot een maximale hoogte van 2.75 meter. Zo was bijvoorbeeld de oprichting van erfafscheidingen mogelijk, maar ook de oprichting van sleufsilos. De oppervlakte van sleufsilos was planologisch niet beperkt. De shadebeoordelingscommissie is er in het kader van deze advisering vanuit gegaan dat ter plaatse de oprichting van sleufsilos met een maximale oppervlakte van tenminste 2500 m<sup>2</sup> met een storthoogte voor kuilgras van circa 3.50 meter tot de planologische mogelijkheden behoorde. Met betrekking tot deze bouwwerken geldt, dat iedere verzoeker bij aankoop van de woning het risico heeft genomen, dat de sleufsilos op voor hem de meest nadelige wijze zouden kunnen worden gerealiseerd. Voorts was de oprichting van agrarische bedrijfsgebouwen tot een maximale oppervlakte van 82.50 m<sup>2</sup> mogelijk. Een bestemmingsplan ziet voorts niet op eigendomsverhoudingen. Uitgaande van een maximale invulling van het voorafgaande planologische regime behoorde de oprichting van bijvoorbeeld 2 bedrijfsgebouwen van 2 verschillende eigenaren tot de mogelijkheden. De goothoogte van de gebouwen bedraagt ten hoogste 2.75 meter. De nokhoogte was planologisch niet beperkt. Gelet op het bepaalde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet en op inhoud van het bestemmingsplan, werkt de bouwverordening aanvullend voor wat betreft de maximaal toegestane bouwhoogte. In verband met vorenstaande is de shadebeoordelingscommissie uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 15 meter. De sleufsilos en agrarische bedrijfsgebouwen mochten tot op de erfgrans worden opgericht. Er zijn geen technische milieunormen die daaraan in de weg staan. Daarnaast was de aanleg en oprichting van kunstzinnige objecten mogelijk, waarbij de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 12 meter mocht bedragen. Bij vrijstelling was bovendien het bebossen met snelgroeiend bos toegestaan.

Aan de Kampmansweg 1 was ingevolge het voorafgaande planologische regime de aanduiding "agrarisch bedrijf 1" opgenomen. Ter plekke had agrarische bedrijfsbebouwing kunnen worden gerealiseerd met een maximale hoogte van de bedrijfsgebouwen van 12 meter. Inclusief 10% vrijstelling tot hoogte van 13.20 meter. Onder toepassing van een binnenplanse vrijstelling had het bouwperceel kunnen worden vergroot tot 1.50 ha. Gebouwen dienden te worden geconcentreerd binnen een rechthoek waarvan de grootste lengte 150 meter mocht bedragen. De afstand van de gebouwen tot de weg diende in casu 20 meter te bedragen. Indien een dergelijk bouwperceel op voor verzoeker de meest nadelige wijze zou zijn gerealiseerd, dan was in zuidoostelijke richting vanaf circa 130 meter uit de gevel van woning van verzoeker de oprichting van agrarische bedrijfsgebouwen mogelijk geweest. Aansluitend op dit agrarische bouwperceel was de oprichting van sleufsilos mogelijk geweest. Op het resterende deel van het plangebied van het bestemmingsplan Gerner Marke had de aanleg van snelgroeiend bos tot de planologische mogelijkheden behoord.

Achter de bestemming groenvoorzieningen van het bestemmingsplan Gerner Marke is op circa 120 meter uit de gevel de bestemming woondoeleinden gaan vigeren. De bestemming staat de oprichting van vrijstaande of halfvrijstaande woningen toe. De hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Onder toepassing van de binnenplanse en de algemene vrijstellingen mag de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 6.60 bedragen.

De nokhoogte volgt uit de combinatie van de maximaal toegestane goothoogte en de maximaal toegestane dakhelling. Voor aan-, uit- en bijgebouwen geldt, dat de totale oppervlakte onder toepassing van vrijstellingen maximaal 88 m<sup>2</sup> mag bedragen. De goothoogte mag maximaal 3.30 meter bedragen. De nokhoogte is niet aangegeven. Uit de begripsbepalingen volgt evenwel dat hij bijgebouw architectonisch ondergeschikt dient te zijn aan het hoofdgebouw. Voor andere bouwwerken geldt, dat de hoogte voor de voorgevel ten hoogste 1.10 meter mag bedragen en in overige gevallen ten hoogste 2.20 meter.

Ten noordoosten van de woning op circa 65 meter uit de gevel van de woningen is aan de overzijde van de weg de bestemming "woondoeleinden uit te werken" gaan vigeren. Het bouwvlak van deze bestemming bevindt zich op circa 95 meter uit de gevel van de woning van verzoeker. Binnen het bouwvlak bedraagt de maximale bouwhoogtes 16.50 meter. Binnen de bestemming zijn vrijstaande, halfvrijstaande, rijen en gestapelde woningen toegestaan. Het maximale aantal woningen per hectare bedraagt 25. Buiten het bouwvlak is de oprichting van aan-, uit- en bijgebouwen mogelijk. De totale oppervlakte mag onder toepassing van vrijstellingen maximaal 88 m<sup>2</sup> bedragen.

De overige bestemmingen en bestemmingsvlakken worden niet expliciet in de vrijstelling betrokken doch zijn door de schadebeoordelingscommissie wel in de planvergelijking betrokken.

De schade beoordelingscommissie wijst erop, dat uitgaande van een maximale invulling van de tussenliggende bestemmingen verkeersdoeleinden en groenvoorzieningen het uitzicht op de woonbestemmingen voor een groot deel wordt ontnomen. Voorts wordt gewezen op het onder het voorafgaande planologische regime aanwezige bouwperceel en de aanwezigheid van sleufsilos en bos buiten het agrarische bouwperceel. Van aantasting van de privacy vanuit de relevante bestemmingen van het bestemmingsplan Gerner Marke is geen sprake. Eventuele andere overlast van de woonfunctie wordt gemaskeerd door de aanwezigheid van de bestemming verkeersdoeleinden (rondweg). Ook de ontsluitings situatie van het plangebied is niet van invloed op verzoekers woongenot. De planologische wijziging blijft voor verzoeker beperkt tot een wellicht enigszins veranderde belevingswaarde van het gebied.

Uit de vergelijking van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden volgt dat sprake is van enig planologisch nadeel, het geen tot planschade leidt.

Wij verwijzen voorts naar het advies van de schadebeoordelingscommissie (plus aanvulling), 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:**

Verzoekers schriftelijk op de hoogte stellen.

Burgemeester en wethouders van Dalfsen,

de burgemeester,  
L.V. Elfers

de secretaris-directeur,  
drs. H. Zwart