

## **Reactie op inspraakreacties bestemmingsplan 'Tubbergen, Veldwijk'.**

### **Inspraakreactie 1 (d.d. 31-10-2011)**

*Inhoud van de reactie:*

Inspreker wijst erop dat de beschrijving van het plangebied op pagina 6 niet juist is. Verzocht wordt de beschrijving te corrigeren.

*Gemeentelijke reactie:*

Er is inderdaad sprake van een onjuistheid in dit deel van de toelichting. Deze reactie leidt tot een aanpassing van de plantoelichting.

### **Inspraakreactie 2 (d.d. 18-11-2011)**

*Inhoud van de reactie:*

De uitgebreide reactie van inspreker laat zich als volgt samenvatten.

Er bestaan bezwaren tegen de voorgenomen invulling van het plangebied. Deze bezwaren zijn gebaseerd op:

1. het aantal woningen;
2. het verwijderen en onvoldoende compenseren van bosbeplanting;
3. omstandigheden uit het verleden;
4. verspillen van geld in verband met komende rechtszaken en uit te keren schadevergoedingen;
5. het handelen van het gemeentebestuur in strijd met het vertrouwensbeginsel;
6. onjuist kaartmateriaal in de toelichting op het bestemmingsplan;
7. de stelling: het zou het de gemeente Tubbergen sieren als van de locatie een aantrekkelijk park wordt gemaakt.

Ten aanzien van de inspraakreactie wordt het volgende opgemerkt.

#### **Ad 1.**

Inspreker geeft aan dat het realiseren van een negental extra bouwkavels niet noodzakelijk is aangezien er nog bouwkavels te koop zijn in het dorp Tubbergen.

*Gemeentelijke reactie:*

Het plan Veldwijk voorziet in de realisering van 9 ruime bouwkavels. Het aanbod van ruime bouwkavels in Tubbergen blijft al vele jaren ver achter bij de vraag. Eén en ander blijkt ook uit de gemeentelijke woonvisie. Hieruit blijkt dat er in het dorp Tubbergen een behoefte is naar bouwkavels groter dan 600m<sup>2</sup>. Indien de behoefte naar deze bouwkavels wordt afgezet tegen het woningbouwprogramma betekent dit dat 10%-15% van de nog te realiseren woningbouw kavels een grotere oppervlakte moet hebben dan 600m<sup>2</sup>. Het bestemmingsplan 'Tubbergen, Veldwijk' voorziet voor een deel in deze behoefte.

#### **Ad 2.**

Inspreker geeft aan dat het tot voor kort aanwezige bos een bijzondere fauna had. Inspreker is van mening dat het bos in zijn geheel hersteld moet worden.

*Gemeentelijke reactie:*

Het tot voor kort op de locatie aanwezige groen was in het algemeen van slechte tot matige kwaliteit. Van hoogwaardige natuur dan wel waardevol bos of bijzondere fauna was en is geen sprake. Zoals ook gebleken is uit de Natuurtoets behoorde het plangebied ook niet tot een beschermd gebied. Tijdens het veldbezoek dat in het kader van de Natuurtoets is uitgevoerd zijn tevens geen beschermde of bedreigde soorten aangetroffen. In het kader van de in het bestemmingsplan besloten ontwikkeling zal er op grote schaal herinplant van bomen plaatsvinden. De compensatie is, mede gelet op de kwaliteit van de verwijderde bomen en het aantal gekapte bomen, ruim voldoende.

#### **Ad 3.**

Inspreker is in het verleden eigenaar geweest van de betreffende locatie. Inspreker heeft de gemeente toen verzocht medewerking te verlenen aan woningbouw op deze locatie. Deze medewerking is, naar oordeel van inspreker, onvoldoende verkregen. De grond is nadien vrijwillig verkocht aan een ander die het vervolgens, eveneens vrijwillig, heeft doorverkocht. De bezwaren richten zich tegen het feit dat er naar de mening van inspreker destijds onvoldoende mogelijkheden waren voor woningbouw, terwijl anno 2011 negen bouwkavels kunnen worden gerealiseerd.

*Gemeentelijke reactie:*

In dit kader wordt het tijdsverloop benadrukt. Inmiddels zijn ruim 10 jaar verstreken. De tijd heeft niet stilgestaan. Omstandigheden en inzichten omtrent de toelaatbaarheid van woningbouw en locaties hiervoor hebben zich in de loop van de tijd gewijzigd. Tegenwoordig wordt door het rijks- en het provinciale bestuur sterk de voorkeur gegeven aan het benutten van beschikbare locaties in bestaand bebouwd gebied boven nieuwe uitleggebieden

aan de randen van kernen. De voorliggende locatie betreft een onbebouwde locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Dit gebied is, overeenkomstig het actuele beleid met betrekking tot woningbouwlocaties, uitermate geschikt voor woningbouw.

**Ad 4.**

Inspreker is van mening dat er geld verspilt wordt aan rechtszaken die inspreker zal moeten aanspannen tegen het bestemmingsplan 'Tubbergen, Veldwijk'.

*Gemeentelijke reactie:*

Het staat een ieder vrij om gebruik te maken van de hem of haar ter beschikking staande rechtsmogelijkheden. Het achterwege laten van planologische procedures om gerechtelijke procedures te voorkomen is niet wenselijk. Noodzakelijke en gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zouden dan onvoldoende van de grond komen.

**Ad 5.**

Inspreker is van mening dat er wordt gehandeld in strijd met het vertrouwensbeginsel, omdat inspreker in het verleden geen medewerking heeft verkregen voor de bouw van woningen op deze locatie.

*Gemeentelijke reactie:*

Niet wordt ingezien waarom wordt gehandeld in strijd met het vertrouwensbeginsel. Overheidsbeleid is niet statisch, maar dynamisch. Inzichten wijzigen in de loop der tijd met het wijzigen van de omstandigheden. Actuele projecten moeten worden getoetst aan actueel beleid. Zoals uit de toelichting op het bestemmingsplan blijkt voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk beleid.

**Ad 6.**

Het bestemmingsplan bevat onjuist kaartmateriaal. In figuur 1.2 wordt slechts een deel van het plangebied weergegeven. Inspreker vraagt zich af waarom deze misleiding noodzakelijk is.

*Gemeentelijke reactie:*

Het is juist dat het plangebied in figuur 1.2 niet geheel juist is weergegeven. Er is sprake van een fout. Van misleiding is geen sprake. In het ontwerpbestemmingsplan wordt dit aangepast.

**Ad 7.**

Inspreker is van mening dat het de gemeente Tubbergen zou sieren als van de locatie een aantrekkelijk park wordt gemaakt.

*Gemeentelijke reactie:*

Er is sprake van een particuliere ontwikkeling. De gemeente faciliteert slechts in het verlenen van medewerking. De initiatiefnemer heeft zich tot de gemeente gewend met het plan voor 9 bouwkavels. Hoewel er andere invullingen denkbaar zouden zijn, is de door de eigenaar gewenste ontwikkeling het uitgangspunt. Zoals al gesteld is, is de ontwikkeling getoetst aan de geldende beleidskaders en wetgeving. Gebleken is dat de ontwikkeling hiermee in overeenstemming is. Het verlenen van medewerking aan het initiatief ligt dan ook voor de hand.

**Inspraakreactie 3 (d.d. 22-11-2011)**

*Inhoud van de reactie:*

De reactie laat zich als volgt samenvatten. Er bestaan bezwaren tegen de voorgenomen invulling van het plangebied.

Deze bezwaren zijn gebaseerd op:

1. bos moet bos blijven; geen sprake van inbreiding;
2. geen behoefte aan kavels;
3. richtafstanden milieuzonering;
4. ontwikkelingen zijn niet in lijn met de historische invulling van het gebied;
5. invulling van de stroken groen.

Ten aanzien van de inspraakreactie wordt het volgende opgemerkt.

**Ad 1.**

In de inspraakreactie wordt aangegeven dat het bos in 1928 is aangelegd. In de loop der tijd zijn door de diverse eigenaren initiatieven ondernomen om ter plaatse woningbouw te plegen. Allen zonder resultaat.

Het is volgens inspreker onbegrijpelijk dat het college van B&W thans wel medewerking verleend zonder dat het beleid is gewijzigd. Daarnaast zijn er in kern Tubbergen meerdere inbreidingslocaties aanwezig. Gelet op de verplichting om eerst inbreidingslocaties te benutten alvorens wordt gekeken naar uitbreidingslocaties, ligt het voor de hand een andere locatie eerst te benutten.

*Gemeentelijke reactie:*

Het is juist dat initiatieven voor woningbouw in het verleden niet tot uitvoering zijn gebracht.

Zoals bij de reactie op inspraakreactie 2 onder 3 al is gesteld, zijn de huidige omstandigheden wezenlijk anders dan die in het verleden.

Het is juist dat sterk de voorkeur wordt gegeven aan het benutten van beschikbare locaties in bestaand bebouwd gebied boven nieuwe uitleggebieden aan de randen van kernen. De voorliggende locatie kan op basis van het provinciaal beleid echter aangemerkt worden als een inbreidingslocatie. Het betreft een onbebouwde locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Dit gebied is, overeenkomstig het actuele beleid met betrekking tot de woningbouwlocaties, uitermate geschikt voor woningbouw.

#### **Ad 2.**

Inspreker geeft aan dat het niet aannemelijk is dat er behoefte bestaat aan de te realiseren bouwkwavels.

##### *Gemeentelijke reactie:*

Het plan Veldwijk voorziet in de realisering van 9 ruime bouwkwavels. Het aanbod van ruime bouwkwavels in Tubbergen blijft al vele jaren ver achter bij de vraag. Eén en ander blijkt ook uit de gemeentelijke woonvisie. Hieruit blijkt dat er in het dorp Tubbergen een behoefte is naar bouwkwavels groter dan 600m<sup>2</sup>. Indien de behoefte naar deze bouwkwavels wordt afgezet tegen het woningbouwprogramma betekent dit dat 10%-15% van de nog te realiseren woningbouwkwavels een grotere oppervlakte moeten hebben dan 600m<sup>2</sup>. Het bestemmingsplan 'Tubbergen, Veldwijk' voorziet voor een deel in deze behoefte.

#### **Ad 3.**

Inspreker geeft aan dat in het voorontwerpbestemmingsplan, voor wat betreft het aspect milieuzonering, ten onrechte is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Gemengd gebied wordt gebruikt, blijkens de VNG brochure, om richtafstanden aan te geven tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een variatie van functies in hetzelfde gebied. Enkel aan de westzijde is een bedrijventerrein gevestigd, hetgeen eveneens niet gekenmerkt kan worden als 'gemengd gebied', nu hier alleen maar bedrijven zijn gevestigd. Het plangebied is aan drie zijden omringd door woningbouw. Om die reden is er sprake van een omgeving van het type 'rustige woonwijk'. Deze opvatting wordt ondersteund door relevante jurisprudentie ( LJN: BO8264, Raad van State, 201003178/1/R3).

Zelfs al wordt uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan wordt niet voldaan aan de gestelde richtafstanden. Zoals ook blijkt uit het voorontwerp bestemmingsplan dient de richtafstand, op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied', voor een brandweerkazerne 30m en voor een plaatveredelingsbedrijf 50m te bedragen.

##### *Gemeentelijke reactie:*

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij speelt in dit geval met name de vraag of de omgeving de nieuwe functie toelaat. Dit aspect wordt beoordeeld aan de hand van de milieuzonering, dat wil zeggen het creëren van afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies.

De milieuzonering is gebaseerd op de meest actuele versie van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze uitgave zijn de verschillende bedrijfsactiviteiten ingedeeld in een aantal milieucategorieën. Iedere milieucategorie kent een eigen minimale afstand die aangehouden moet worden tot gevoelige objecten. Daarnaast wordt de omgeving waarin de milieugevoelige functies zijn gelegen beoordeeld. Hierbij worden twee omgevingstypes onderscheiden: een rustige woonwijk en een gemengd gebied.

##### *Rustige woonwijk versus gemengd gebied en de zonering*

Bij zoneringen wordt in principe uitgegaan van een 'rustige woonwijk'. In bepaalde gevallen kan worden uitgegaan van een zogenaamd 'gemengd gebied'. Voor gemengd gebied worden de richtafstanden uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' met een afstandstap gereduceerd.

In dit geval is er wel degelijk sprake van een 'gemengd gebied'.

Het omgevingstype "gemengd gebied" wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven:

*"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."*

Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' tevens opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

In situaties waarin de woonfunctie direct de bedrijfsfunctie raakt (of gescheiden wordt door een straat) is er geen sprake van een rustige woonwijk maar van een gemengd gebied.

Zoals in het voorontwerpbestemmingsplan is beschreven, is er op korte afstand van het plangebied sprake van meerdere andere functies, waaronder horeca en diverse vormen van bedrijvigheid. Gezien de korte afstand tussen deze functies en de woningbouwontwikkeling in het plangebied is het gebied, mede met het oog op de uitleg in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', wel degelijk aan te merken als 'gemengd gebied'.

In de in de inspraakreactie aangehaalde uitspraak van de Raad van State gaat het om een gebied waar sprake is van één solitair bedrijf (een tankstation met wasstraat) te midden van een gebied met enkel woningen. De Raad van State heeft in dat geval geoordeeld dat er ten onrechte is uitgegaan van een typering van de omgeving als 'gemengd gebied'.

In het geval van het plan 'Tubbergen, Veldwijk' is echter sprake van een andere situatie dan beschreven in de bewuste uitspraak van de Raad van State. Er is duidelijk sprake van een gebied met een mix van verschillende functies. Het gaat in het voorliggende geval ook niet om één solitair bedrijf omringd door woningbouw. Naast een woonfunctie bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied diverse bedrijven (waaronder een brandweerkazerne, tankstation en een plaatveredelingsbedrijf) en een horecagelegenheid.

In tegenstelling tot wat inspreker beweert is met de opzet van het plan 'Tubbergen, Veldwijk' wel degelijk rekening gehouden met de richtafstanden van respectievelijk 30m voor de brandweerkazerne en 50m voor het plaatveredelingsbedrijf.

Voor het bepalen van het startpunt van de meting om de milieuzonering op te zetten geldt de locatie waar een woning kan worden gebouwd. Bij de woning geldt het hoofdgebouw als uitgangspunt, omdat daar de hoofd functie wordt 'uitgeoefend'. Een garage of een berging in de tuin geldt niet als startpunt voor de meting.

De bouwvlakken waarbinnen de woningen gerealiseerd mogen worden, zijn allen gelegen buiten de hiervoor genoemde richtafstanden. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen de bouwvlakken gesitueerd mogen worden.

Bij de situering van de bouwvlakken is daarnaast niet uitgegaan van de huidige situatie maar van de maximale bebouwingmogelijkheden die de omliggende bedrijven op basis van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein' wordt geboden. Er wordt derhalve wel degelijk voldaan aan de richtafstanden die op basis van het omgevingstype 'gemengd gebied' voor deze bedrijven aangehouden moeten worden.

Resumerend wordt opgemerkt dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in overeenstemming is met de geldende regeling ten aanzien van milieuzonering.

#### **Ad 4.**

In de inspraakreactie is vermeld dat het gebied voorheen bekend stond als landgoed Veldwijk. Binnen het gebied was een landhuis aanwezig. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt door inspreker een paragraaf over de historie gemist. Er is bij de keuze van de invulling van het terrein ook op geen enkele wijze aangesloten bij de historische aspecten van de locatie.

#### *Gemeentelijke reactie:*

De locatie Veldwijk dankt zijn naam aan het in 1820 gebouwde herenhuis Veldwijk. Dit huis stond aan de Reutummerweg tegen een achtergrond van dichte bebossing. Er was geen sprake van een landgoed Veldwijk. Na de sloop van het herenhuis werden er een drietal rijenwoningen gebouwd van eenvoudige architectuur. Het bos bleef grotendeels gespaard. De rijenwoningen zijn uiteindelijk ook gesloopt om plaats te maken voor een kantoorgebouw, compleet met bijpassende oprit en een aantrekkelijke tuinrichting van wandelpaden en deels bosgebied. Dit plan is echter nooit gerealiseerd, waardoor de bestemming woongebied met bos bleef gehandhaafd.

Het nu voorliggende plan behelst het uitwerken van een woonbestemming in het groen middels het realiseren van villa-achtige woningbouw die wordt geïntegreerd in een groen- en bosgebied. Het gebied krijgt de allure terug van een bijzondere woonbestemming.

Niet wordt ingezien waarom aangesloten dient te worden bij de historische aspecten van het gebied. Dit mede gezien het feit dat er sinds de sloop van het herenhuis diverse ontwikkelingen hebben plaatsgevonden waarbij op generlei wijze rekening is gehouden met de historische context van het gebied.

Tot slot wordt opgemerkt dat dit gebied, overeenkomstig het actuele beleid met betrekking tot woningbouwlocaties, uitermate geschikt is voor woningbouw.

#### **Ad 5.**

Inspreker merkt op dat onduidelijk is welke partij verantwoordelijk is voor het onderhoud van de stroken bos en groen. Er bestaat bij inspreker twijfel over de kwaliteit en gezondheid van het groen en daardoor kunnen gevaarzettende situaties ontstaan, wanneer geen goed en periodiek onderhoud uitgevoerd wordt.

*Gemeentelijke reactie:*

Er is sprake van een particuliere ontwikkeling. De (toekomstige) eigenaar van de grond(en) is in principe verantwoordelijk voor de instandhouding en het onderhoud van de aan te leggen/bestaande stroken groen en bos.

Het bestemmingsplan regelt dat de gronden conform de bestemming moet worden gebruikt.

Daarnaast wordt de verplichting tot het onderhoud en de instandhouding van de stroken bos en groen opgenomen in de grondkoopovereenkomst. Hierin wordt de kwalitatieve verplichting tot het in stand houden en het onderhouden van de stroken bos en groen opgenomen. Tevens wordt in de grondkoopovereenkomst een kettingbeding opgenomen.

In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een gedeelte van het tot voor kort op de locatie aanwezige groen verwijderd is. In het kader van de in het bestemmingsplan besloten ontwikkeling zal er op grote schaal herinplant van bomen/groen plaatsvinden.

## **Inspraakreactie 4 (d.d. 21-11-2011)**

*Inhoud van de reactie:*

De reactie laat zich als volgt samenvatten. Er bestaan bezwaren tegen de voorgenomen invulling van het plangebied.

Deze bezwaren zijn gebaseerd op:

1. de omvang van het gebied met de aanduiding 'Bos';
2. de juridische regeling omtrent de bestemming 'Bos' ;
3. onevenredige belangenafweging met daaruit voortvloeiende schade in verband met aantasting van natuur, privacy en financiën.

Door inspreker wordt voorgesteld om het gebied met de bestemming 'Bos' te vergroten en in eigendom over te dragen aan de gemeente Tubbergen.

Ten aanzien van de inspraakreactie wordt het volgende opgemerkt.

### **Ad 1.**

Inspreker is van mening dat het gebied met de aanduiding 'Bos' te klein is qua oppervlakte.

*Gemeentelijke reactie:*

Het gebied dat op basis van het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Bos' heeft, is inderdaad groter dan het gebied dat in het voorontwerpbestemmingsplan 'Tubbergen, Veldwijk' is bestemd als 'Bos'.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een gedeelte van het tot voor kort op de locatie aanwezige groen verwijderd. Dit groen was in het algemeen van slechte tot matige kwaliteit. Van hoogwaardige natuur dan wel waardevol bos was er geen sprake. Zoals ook gebleken is uit de Natuurtoets behoorde het plangebied niet tot een beschermd gebied. Tijdens het veldbezoek dat in het kader van de Natuurtoets is uitgevoerd zijn tevens geen beschermde of bedreigde soorten aangetroffen.

In het kader van de in het bestemmingsplan besloten ontwikkeling zal er op grote schaal herinplant van bomen plaatsvinden. De compensatie is, mede gelet op de kwaliteit van de verwijderde bomen en het aantal gekapte bomen, ruim voldoende.

### **Ad 2.**

De juridische regeling voor de bestemming 'Bos' is te vrijblijvend geregeld.

*Gemeentelijke reactie:*

Niet wordt ingezien waarom de juridische regeling voor wat betreft de bestemming 'Bos' te vrijblijvend is.

Uit de bestemmingsomschrijving blijkt duidelijk waar deze gronden voor bestemd zijn en in de bouwregels van dit bestemmingsplan is bepaald dat op gronden met de bestemming 'Bos' geen bebouwing is toegestaan.

Daarnaast is binnen de bestemming 'Bos' een omgevingsvergunningenstelsel opgenomen waardoor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden, niet behorende tot de normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden, op of in deze gronden niet mogelijk is zonder een omgevingsvergunning. Van een vrijblijvende juridische regeling is in het voorliggende geval dan ook geen sprake.

### **Ad 3**

Inspreker is van mening dat de belangen van omwonenden onevenredig worden geschaad. Er is sprake van schade welke verband houdt met onder meer het natuurbelang van de bewoners, het privacy belang en het financiële belang.

*Gemeentelijke reactie:*

Niet wordt ingezien hoe de belangen van omwonenden onevenredig worden geschaad. Er is sprake van een open gebied in bestaand stedelijk gebied. Dit open gebied is, ook overeenkomstig het actuele beleid met betrekking tot woningbouwlocaties, zeer geschikt voor woningbouw.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een gedeelte van het tot voor kort op de locatie aanwezige groen verwijderd. Dit groen was in het algemeen van slechte tot matige kwaliteit. Van hoogwaardige natuur dan wel waardevol bos was er geen sprake. Zoals ook gebleken is uit de Natuurtoets behoorde het plangebied niet tot een beschermd gebied. Tijdens het veldbezoek dat in het kader van de Natuurtoets is uitgevoerd zijn tevens geen beschermde of bedreigde soorten aangetroffen. In het kader van de in het bestemmingsplan besloten ontwikkeling zal er op grote schaal herinplant van bomen plaatsvinden. De compensatie is, mede gelet op de kwaliteit van de verwijderde bomen en het aantal gekapte bomen, ruim voldoende. Van enige aantasting van het natuurbelang is dan ook geen sprake.

Volgens ons is er geen sprake van een zodanige afname van het woongenot, dat dit de planontwikkeling in de weg zou staan. Door de aangehouden ruime afstand van de nieuwe woningen tot de omliggende woningen in combinatie met de aanwezigheid van een groenstrook is van onevenredig nadeel geen sprake. De privacy is, rekening houdend met de ligging in stedelijk gebied, voldoende gewaarborgd. Bij de afweging tussen het belang van de indiener van de zienswijze van gelijkblijvende privacy en het algemeen belang van de zorg voor voldoende (ruimere) woningbouwkavels in Tubbergen, weegt het algemeen belang zwaarder.

Door de aangehouden ruime afstand van de nieuwe woningen tot de omliggende woningen, in combinatie met de aanwezigheid van een groenstrook, wordt er volgens ons in dit bestemmingsplan voldoende aandacht geschonken om waardedaling van de omringende woningen te voorkomen. Er is derhalve voldoende rekening gehouden met de financiële belangen van de omwonenden.

Indien indiener van mening is dat sprake is van schade welke redelijkerwijs niet of niet geheel voor zijn rekening behoort te blijven, bestaat op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening de mogelijkheid om een verzoek om schadevergoeding in te dienen als het bestemmingsplan onherroepelijk is. Voor de vergoeding van planschade bestaat derhalve, los van de bestemmingsplanprocedure, een eigen procedure. Niet alle schade wordt vergoed. Er geldt een eigen risico van twee procent van de woning.