

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Zuidwolde, deelplan hoek Ommerweg_Turflaan

Het bestemmingsplan Zuidwolde, deelplan hoek Ommerweg_Turflaan heeft van 20 mei 2021 tot en met 30 juni 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend.

Hieronder is de zienswijze puntsgewijs samengevat. In de opvolgende tekst is hierop gereageerd. Indien op basis van de ingediende zienswijze een onderdeel in het bestemmingsplan is gewijzigd dan is dat vermeld.

Planologisch nadelige positie

Tegenover de woningen van indieners is momenteel sprake van een (planologisch) groen uitzicht, hetgeen door de beoogde wijziging aangetast wordt. Doordat het vrije uitzicht en de privacy aangetast worden door de beoogde wijziging, is er sprake van een verminderd woongenot.

Reactie gemeente

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het gemeentelijk beleid waarin wordt ingezet op onder andere inbreidingslocaties. Het gestelde door indiener klopt. Het vrije (groene) uitzicht en daarmee het woongenot zal veranderen.

Het college heeft een belangenafweging gemaakt en medewerking verleend aan de voorgenomen ontwikkeling.

Gelet op het bovenstaande en uiteraard het feit er geen recht op een blijvend vrij uitzicht bestaat, is de gemeente van mening dat aan de aantasting van het uitzicht van indiener geen doorslaggevende betekenis toekomt. Dit onderdeel van de zienswijze geeft dan ook geen aanleiding voor een wijziging van het bestemmingsplan.

Financieel nadelige positie (indirecte planschade)

Indieners zijn van mening dat zij te goeder trouw hun percelen hebben aangekocht, waarbij geen enkele indicatie aanwezig was van een eventuele toekomstige wijziging van het geldende bestemmingsplan. Een wijziging van het bestemmingsplan was niet voorzien. Met uitzondering van een mogelijk toekomstige realisatie van een gebouw voor verblijfsrecreatieve doeleinden) was er geen indicatie m.b.t. enige bouwactiviteit tegenover hun percelen.

Ten tijde van de perceelsaankoop hebben indieners een hogere kavelprijs per m² moeten betalen. De reden voor de hogere kavelprijs van de ligging in relatie met het groene en vrije uitzicht.

Indieners merken op dat vanwege de beoogde ontwikkeling hun kavels/woningen in waarde zullen dalen.

Indieners zouden om die reden het huidige bestemmingsplan ongewijzigd willen laten en merken op dat bij doorgang van de voorgenomen ontwikkeling, zij genoodzaakt zijn een vervolgtraject in gang te zetten. Dit met de nodige consequenties. Indieners staan echter open voor een mogelijke alternatieve nadeelcompensatie, betreft een afkoopsom voor de waardevermindering van de prijzen van onze percelen rekening houdend met de huidige en toekomstige situatie. In hun zienswijze geven zij een onderbouwing voor de alternatieve nadeelcompensatie (herberekening van de kavelprijzen op basis van de kaveluitgifte bij plan Ekelenberg met aanvullend een vergoeding voor het missen van hun woongenot)

Reactie gemeente

De waardebepaling van gronduitgiftes vindt plaats op basis van bestaande situaties. Dat is ten tijde van de kavelverkoop ook het geval geweest.

Op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan tot 5 jaar na het onherroepelijk worden van een bestemmingsplan, een verzoek om planschade worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders. Indiener van de zienswijze heeft deze mogelijkheid ook. Indien de indiener van de zienswijze van mening is hiervoor

in aanmerking te komen, kan hiervoor een verzoek worden ingediend. Eventuele andersoortige claims moeten ook een andere (procedurele) weg volgen. Dit onderdeel van de zienswijze geeft dan ook geen aanleiding voor een wijziging van het bestemmingsplan.

De m.e.r.-onderbouwing

Indiener merkt op dat de m.e.r.-onderbouwing niet correct is. De daarbij behorende aanmeldnotitie gaat inhoudelijk over het beoogde voornemen, maar de conclusie heeft betrekking op een ander voornemen. Volgens indieners is de beoogde bestemmingsplanwijziging op een foute m.e.r.-conclusie gestaafd.

Reactie gemeente

Per abuis is een verkeerde versie van de aanmeldnotitie bij de stukken opgenomen. In de aanmeldnotitie worden de kenmerken van het project (hoofdstuk 1) en de plaats van het project (hoofdstuk 2) benoemd. De omissie heeft plaatsgevonden in hoofdstuk 3 (kenmerken potentiële effecten). In de toelichting van het bestemmingsplan is deze informatie wel correct opgenomen.

De omissie zal worden gecorrigeerd. Het bestemmingsplan zal worden gewijzigd met de juiste versie van de aanmeldnotitie.