

## **Nota zienswijzen bestemmingsplan en omgevingsvergunning Burgemeester Tonckensstraat 46a te Zuidwolde**

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 20 november 2012 besloten tot gecoördineerde behandeling van het bestemmingsplan Burgemeester Tonckensstraat 46a te Zuidwolde en de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een woning aan de Burgemeester Tonckensstraat (H 1874). Het ontwerp bestemmingsplan heeft tezamen met een ontwerp omgevingsvergunning voor de bouw van de woning van 29 november 2012 tot en met 9 januari 2013 ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn drie gelijkkluidende zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk. In deze nota zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en van een reactie namens de gemeente voorzien. Aangezien de 3 zienswijzen gelijk zijn, is slechts 1 samenvatting en beantwoording gegeven. Omdat het een uitgebreide zienswijze is, is deze per punt samengevat. Ook is aangegeven of de zienswijzen leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan en/of de omgevingsvergunning.

1. Zienswijze eigenaar en bewoners Burgemeester Tonckensstraat 45a (verstuurd 3 januari 2013; ingekomen 3 januari 2013)
2. Zienswijze eigenaar Burgemeester Tonckensstraat 45 (verstuurd 5 januari 2013; ingekomen 7 januari 2013)
3. Zienswijze eigenaar Burgemeester Tonckensstraat 46 (verstuurd 5 januari 2013; ingekomen 8 januari 2013)

### **Samenvatting**

Inleidend in de zienswijze is aangegeven dat in februari 2012 een reactie gegeven is op het voorontwerpbestemmingsplan. Ook is aangegeven dat bij brief van 20 november 2012 in hoofdlijnen afwijzend op de bezwaren gereageerd is. Op 19 december 2012 heeft de bewoner van Burgemeester Tonckensstraat 45a een gesprek gehad met mw. L. Schockman van de gemeente. In de zienswijze wordt aangegeven dat hetgeen gehoord geen nieuw inzicht gaf, zodat de bezwaren gehandhaafd blijven.

Indieners geven aan dat zij van mening zijn dat van consistent beleid op het gebied van Ruimtelijke Ordening geen sprake lijkt te zijn. Dit wordt toegelicht, waarbij allereerst eerder tegen het voorontwerpbestemmingsplan ingebrachte punten worden herhaald.

- 1) Door de realisatie van dit plan zal het vrije uitzicht vanuit de woningen Burgemeester Tonckensstraat 45/45a/46 verdwijnen. Dit leidt tot forse vermindering van het woongenot en waardedaling. Daarnaast heeft dit volgens de eigenaar van Burgemeester Tonckensstraat 45 gevolgen gehad voor potentiële belangstellenden en dus de verkoopbaarheid van de woning.
- 2) Op pagina 6/7 van de toelichting wordt aangegeven dat de Burgemeester Tonckensstraat niet breed is en dat langs de rijbaan een wandelpad is wat ter hoogte van het betreffende perceel ophoudt. Aangegeven wordt dat voor het bouwperceel ruimte dient te blijven om het ontbrekende voetpad door te trekken. Alle voetpaden lopen nu dood op plaatsen waar ze gezien een veilige verkeersafwikkeling juist door zouden moeten lopen. Het is niet voor niets dat de Vereniging Dorpsbelang recent over de situatie op de kruising Burgemeester Tonckensstraat-Middelveenseweg aan de bel heeft getrokken. De voetpaden op deze kruising moeten voltooid worden.

- 3) Pagina 8 van de toelichting geeft een foto van een voorbeeld woning. Deze foto geeft echter een woning die goed past in een nieuwbouwwijk. De Burgemeester Tonckensstraat is geen nieuwbouwwijk. Met de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing is geen relatie te leggen.

Door de bewoners van Burgemeester Tonckensstraat 45a wordt tevens opgemerkt dat de passage vooroverleg met omwonenden in de toelichting van het bestemmingsplan onjuist is, aangezien met de bewoners van dit adres niet gesproken is.

Vervolgens is de zienswijze aangevuld met punten refererend aan het gesprek van 19 december 2012. Opgemerkt wordt dat:

- 4) de buurtbewoners van mening zijn dat van een beleidsmatige afweging en onderbouwing van het initiatief geen sprake is. De aanvrager van de vergunningen heeft voorzover de buurtbewoners bekend is het perceel geërfd en is naar verondersteld eerst met deze procedure gestart nadat hij eigenaar werd van het perceel.
- 5) buurtbewoners niet op de hoogte zijn van het feit dat besloten is om de rondweg niet aan te leggen. Het lijkt logisch dat dit besluit gevolgen heeft voor bijvoorbeeld verkeersbeleid in de omgeving. Daar is tot op heden niets over bekend.
- 6) indieners het bouwplan niet in het gemeentelijk grondbeleid kunnen plaatsen. In de directe nabijheid in het plan Middelveen IV zijn nog kavels te koop.
- 7) in het gesprek is aangegeven dat het college van B&W een principebesluit over dit plan heeft genomen. Hier is nooit richtbaarheid aangegeven. In het gesprek werd aangegeven om als men dit wilde inzien hiertoe een aanvraag gedaan kon worden, met beroep op de Wet Openbaarheid van Bestuur.
- 8) het perceel nu een agrarische bestemming met landschapswaarde heeft. Uw gemeente raad heeft recent het LandschapsOntwikkelingsKader (LOK) vastgesteld. Ook in dat kader kan reclamant het bouwplan niet plaatsen. Van vrijkomende agrarische bebouwing die met dit bouwplan gecompenseerd wordt is geen sprake.

Punt 3 heeft een relatie met de omgevingsvergunning, de overige punten zijn zienswijzen die met name betrekking hebben op de inhoud en totstandkoming van het bestemmingsplan.

### **Antwoord**

- 1) Als het gaat om het verlies van vrij uitzicht dan kan dit qua persoonlijke beleving als een inbreuk worden ervaren. Ons inziens is er sprake van een respectabele afstand. Tevens is deze afstand nog vergroot doordat, als gevolg van de inspraakreactie op het voorontwerp, de rooilijn van de te bouwen woning verder van de Burgemeester Tonckensstraat is gelegd, zoals ook door de omwonenden voorgesteld, gelijk met de rooilijn van Burgemeester Tonckensstraat 36 en 36a. Als indieners nog steeds van mening zijn dat er sprake is van planschade dan kan een verzoek hieromtrent na vaststelling van het bestemmingsplan worden ingediend. Een schadebeoordelingscommissie zal het verzoek beoordelen en de gemeente adviseren.
- 2) Het wel of niet aanleggen van extra voetpaden langs de Burgemeester Tonckensstraat en Middelveenseweg heeft geen relatie met het bestemmingsplan, noch met de omgevingsvergunning. De gronden vallen ook buiten het plangebied. In relatie tot dit initiatief is afgesproken dat het bestaande voetpad doorgetrokken wordt tot aan de oprit van de nieuwe te

- realiseren woning, zodat de bewoners via het voetpad een veilige toegang tot het perceel hebben.
- 3) Dit gedeelte van de zienswijze heeft betrekking op de omgevingsvergunning. Het bouwplan is voorgelegd aan de Welstandscommissie, welke een positief advies hierop afgegeven heeft. Daarnaast is inmiddels de nieuwe Welstandsnota 2013 inwerking getreden in dit nieuwe beleid wordt Zuidwolde aangemerkt als welstandsvrij.
  - 4) Het perceel is in een inventarisatie van open plekken in de bebouwde kom van Zuidwolde aangewezen als een locatie waar mogelijk woningen op open plekken toegestaan zouden kunnen worden. Technisch valt het perceel in het bestemmingsplan Buitengebied, maar het perceel is ruimtelijk en verkeerskundig gezien gelegen binnen de bebouwde kom. Op basis hiervan is afgewogen dat een woning passend is op dit perceel.
  - 5) In het bestemmingsplan voor Middelveen III was ooit een westelijke rondweg, of beter wijkontsluitingsweg, waarmee De Marssen met de Slagendijk verbonden zou kunnen worden, planologisch geregeld. De woningen in het plan Middelveen III zijn allemaal gerealiseerd, maar de weg is er niet gekomen. Met vaststelling van de 'Visie op Zuidwolde' (vastgesteld 12 oktober 2006) is beleidsmatig ook vastgelegd dat een weg hier als mogelijke verkeersafwikkeling geen optie meer was. Dit uitgangspunt is ook bij de uitbreiding Middelveen IV meegenomen. In dit bestemmingsplan is dit in de toelichting verwoord en met vaststelling van dit bestemmingsplan is de mogelijkheid voor een weg ook wegbestemd door het gebied als beplantingsstrook te bestemmen. Dit is overwogen bij het principeakkoord voor voorliggend initiatief in 2010.
  - 6) De locatie en het verzoek om een woning op deze plek te bouwen is in regionaal en provinciaal woningbouwoverleg besproken en afgestemd. De woning is gereserveerd in het gemeentelijk Woonplan. Per kern mag voor een bepaalde behoefte nog gebouwd worden en de betreffende woning past in het beschikbare contingent.
  - 7) Het betreffende principebesluit is aan de indieners van de zienswijze ter informatie toegezonden. Een principebesluit geeft slechts een principe bereidheid tot het voeren van een procedure aan, hieraan zijn geen specifieke bekendmakingsvereisten verbonden. Het voorontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerpomgevingsvergunning zijn via de hiervoor ingestelde kanalen aan eenieder bekend gemaakt.
  - 8) Het Landschappelijk OntwikkelingsKader (LOK) heeft betrekking op het agrarische bouwpercelen in het buitengebied. Het perceel Burgemeester Tonckensstraat 46a is een onbebouwd, als weiland bestemd perceel gelegen binnen de bebouwde kom van Zuidwolde. Het LOK is hierop niet van toepassing.

### **Conclusie**

De zienswijzen zijn ongegrond.

### **Gevolgen voor het bestemmingsplan, dan wel de omgevingsvergunning**

Er zijn geen gevolgen.