

Bijlage 1

Reactienota zienswijzen ontwerp TAM-omgevingsplan uitbreiding Alteveer

Zienswijze 1

Samenvatting:

Het ontwerp TAM-omgevingsplan is in strijd met het provinciaal ruimtelijk belang. Op grond van de Omgevingsverordening Drenthe dient een plan dat betrekking heeft op een stads- of dorpsrand rekening te houden met de aanwezige landschappelijke waarden. Stads- en dorpsranden vormen het visitekaartje van een stad of dorp. In het TAM omgevingsplan is wel ingegaan op het aspect landschap maar de dorpsrand is niet inhoudelijk uitgewerkt. De landschappelijke inpassing, bestaande uit een haag van 1.20 m breed, is dermate onvoldoende dat gesproken kan worden van een kwalitatieve dorpsrand.

GS is van oordeel dat een breder ingerichte groen- en landschapszone met een richtbreedte van tenminste 5 tot 10 m dient te worden opgenomen in het plan. De borging van de haag in de planregels wordt onvoldoende geacht omdat de regel uitsluitend de aanwezigheid van een haag borgt maar niet de gewenste robuustheid, breedte en multifunctionaliteit van de dorpsrand.

Reactie gemeente:

Het plan wordt aangepast waarbij een groene strook van 5 m breed aan de buitenrand (westkant) van het plan wordt toegevoegd zodat het plan landschappelijk kan worden ingepast. De tekst en regels met betrekking tot de aan te leggen haag worden geschrapt uit het plan.

Zienswijze 2

Samenvatting:

1. Privacy-verlies/(geluids)hinder

Door de bouw van woningen gaat veel privacy verloren. Daarnaast wordt gevreesd voor geluidshinder door de realisatie van meerdere woningen.

Reactie gemeente:

De afstand tussen de woning van de indiener van de zienswijze en de voorgenomen nieuw te bouwen woningen bedraagt circa 63 meter. In een dorpsomgeving wordt een dergelijke afstand in het algemeen als ruim beschouwd. Bij deze afstand is er geen onevenredige aantasting van de privacy. Dit geldt ook voor geluidshinder. De woningen staan op een dermate grote afstand (63 m) dat er geen geluidsoverlast vanuit de woningen en tuinen te verwachten is. Bovendien worden eventuele geluiden als normale leefgeluiden beschouwd die inherent zijn aan het wonen in een woongebied.

Samenvatting:

2. Uitzicht

(Mede) doordat de woningen 10 meter hoog mogen worden (4 verdiepingen) verliest indiener zienswijze uitzicht hetgeen een negatieve invloed heeft op het huidige prettige woon- en leefklimaat.

Reactie gemeente:

De vrijstaande woningen (en daarmee ook de woning aan de Oosterweg) mogen in het ontwerpplan maximaal 10 meter hoog worden met een goothoogte van maximaal 6 meter. Voor de woning die grenst aan de Oosterweg wordt de goothoogte aangepast naar 4 meter e.e.a. vergelijkbaar met de bestaande woningen aan de Oosterweg. De woningen die achter de Oosterweg worden gerealiseerd (rijenwoningen) hebben een max. bouwhoogte van 8 meter en een goothoogte van 4 meter. Dit is een bewuste keuze om de ruimtelijke impact tot een minimum te beperken.

Samenvatting:

3. Rooilijn

De huidige rooilijn van de woningen aan de Oosterweg wordt geschonden door de nieuw te bouwen woning aan de Oosterweg. Deze vrijstaande woning komt voor de voorgevel van de bestaande woningen te liggen. Dit is niet passend in de omgeving.

Reactie gemeente:

De voorgevelrooilijn van de woning die aan de Oosterweg grenst wordt 7,8 meter verplaatst in zuidelijke richting. Hiermee komt de nieuw te bouwen woningen in lijn te liggen met de bestaande woningen aan de Oosterweg. Dit leidt tot een stedenbouwkundige verbetering van het plan.

Samenvatting:

4. Verkeer

De aansluiting op de Oosterweg is bezwaarlijk omdat het een drukke weg is en het zicht behoorlijk slecht door de vele dikke eikenbomen aan beide zijden van de weg. Het zou wenselijk zijn om de uitbreiding te ontsluiten via de Bente. Logischer zou zijn om de verkeersdruk in het dorp te ontlasten door het volledig doortrekken van de Bente naar het zijstraatje van de Oosterweg richting nr. 28. Hier ligt al een bestaand weggetje wat wellicht verbreed zou kunnen worden. Dit voorkomt extra verkeer op de Oosterweg en naar alle waarschijnlijkheid bomenkap.

Ook voor fietsverkeer is de geplande nieuwe ontsluiting niet wenselijk. De Oosterweg is altijd druk en dient regelmatig als uitvalsweg bij calamiteiten op de N48. De situatie voor fietsverkeer wordt dan echt onveilig door het vele maar ook zware verkeer.

Er bestaat vanuit de Alkesingel een oversteek over de Oosterweg naar de Nieuwstraat. Het zou wenselijk zijn deze te gebruiken voor schoolgaande kinderen in plaats van dat kinderen langs de Oosterweg moeten fietsen zonder fietspad.

Reactie gemeente:

De aansluiting op de Oosterweg wordt binnen de 30km-zone gerealiseerd en er wordt een kruispuntplateau aangelegd. De verkeersafwikkeling vindt op lage snelheid en veilige manier plaats. Het is een gangbare manier (ook elders zijn op de Oosterweg kruispuntplateaus aangelegd) en conform de CROW richtlijnen (CROW = centrum voor regelgeving en onderzoek in de grondwater, wegenbouw en de verkeerstechniek). Het doortrekken van de Bente behoort niet tot de mogelijkheden omdat deze gronden geen deel uitmaken van het plangebied en agrarisch in gebruik blijven. Ook zal in dat geval de ontsluiting op de Oosterweg plaats moeten vinden.

Fietsers kunnen gebruik maken van de Oosterweg; op een 30 km weg is het gebruikelijk dat verschillende verkeersdeelnemers zich mengen op de weg. Het is voor fietsers mogelijk om door de wijk te fietsen en over te steken naar de Nieuwstraat.

Samenvatting:

5. Waardevermindering

Door de nieuw te realiseren woningen zullen woningen in de directe omgeving te maken krijgen met waardevermindering.

Reactie gemeente:

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Het indienen van een verzoek om nadeelcompensatie betreft een separate procedure met een eigen beoordelingskader. Indien schade wordt ondervonden dan kan na het onherroepelijk worden van het TAM-omgevingsplan een verzoek om toekenning van nadeelcompensatie ingediend worden (voorheen planschade). Uitleg over nadeelcompensatie is te vinden op de website van de gemeente: <https://www.dewolden.nl/bouwen/nadeelcompensatie-aanvragen>.

Samenvatting:

6. Alternatief

Indiener zienswijze geeft aan dat een alternatief plan, plan verschuiven in zuidelijke richting door de Bente en de Alkesingel door te trekken, tot minder bezwaren aan de Oosterweg zal leiden. Voor de bewoners aan de Bente en de Alkesingel is deze variant reeds voorzien en geaccepteerd. De ontsluiting kan naast de Bente ook ter hoogte van Oosterweg 28 plaatsvinden. Door dit alternatief worden minder mensen benadeeld dan met het huidige plan.

Reactie gemeente:

Het ontwerpplan voor de uitbreiding van Alteveer sluit direct aan op de bestaande bebouwingsstructuur van Alteveer. Op deze manier ontstaat een logische verbinding met de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om de samenhang te behouden en de nieuwe ontwikkeling zorgvuldig aan te laten sluiten op de bestaande structuur. Ook eerdere uitbreidingen van het dorp zijn volgens dit principe gerealiseerd. Het doortrekken van de Bente behoort niet tot de mogelijkheden omdat deze gronden geen deel uitmaken van het plangebied en agrarisch in gebruik blijven.

Zienswijze 3

Samenvatting:

Geen bezwaar tegen de bouw van nieuwe woningen maar wel bezwaar tegen het gebruik van de Alkesingel als route voor bouwverkeer.

De Alkesingel en omliggende straten zijn niet ingericht voor zwaar en intensief bouwverkeer. Dit kan leiden tot gevaarlijke situaties voor bewoners, voetgangers en fietsers. Ook zal het bouwverkeer leiden tot onnodige overlast waaronder geluidshinder en schade aan wegen en bermen. De straten zijn te smal en de bochten zijn te krap voor groot materieel. Indiener zienswijze pleit dan ook voor het gebruik van de Oosterweg als toegangsweg voor het bouwterrein en verzoekt dit expliciet op te nemen in de verdere planvorming en uitvoering.

Reactie gemeente:

De zorgen omtrent bouwverkeer worden gedeeld; het bouwverkeer zal via de Oosterweg naar het te ontwikkelen plangebied worden afgewikkeld. Bouwverkeer is geen onderdeel van het TAMP omgevingsplan. Voor de uitvoering van het plan zijn afspraken met de ontwikkelende partijen.

Zienswijze 4

Samenvatting:

De zienswijze richt zich niet tegen de ontwikkeling van het nieuwbouwplan als geheel maar tegen onderstaande twee specifieke punten:

1. Bouwverkeer door de wijk

Indiener zienswijze heeft bezwaar tegen het huidige plan om bouwverkeer door de Alkesingel te leiden. Hierdoor komt de verkeersveiligheid ernstig in het geding.

De Alkesingel en de Bente zijn niet geschikt voor intensief en zwaar bouwverkeer. De straten zijn ontworpen voor bestemmingsverkeer met lage snelheid. Het toelaten van zwaar bouwverkeer vergroot de kans op onveilige situaties.

Daarnaast betreft het kinderrijke buurt waar kinderen op straat en in de centraal gelegen speeltuin spelen. De combinatie van spelende kinderen en zwaar bouwverkeer acht indiener zienswijze onverantwoordelijk en onacceptabel.

De enige geschikte route voor bouwverkeer zal dan ook via de Oosterweg zijn.

Reactie gemeente:

De zorgen omtrent het bouwverkeer worden gedeeld; het bouwverkeer zal via de Oosterweg naar het te ontwikkelen plangebied worden afgewikkeld.

Samenvatting:

2. Doortrekken Alkesingel voor autoverkeer

Indiener zienswijze maakt zich zorgen over de toename van autoverkeer als de Alkesingel een doorgaande route wordt. De weg kan gaan dienen als sluiproute voor het doorgaande verkeer van de Oosterweg. De Oosterweg wordt veel gebruikt door landbouwverkeer maar de weg is niet geschikt om in te halen. Reden waarom verwacht wordt dat automobilisten de Alkesingel zullen gaan gebruiken als sluiproute. Indiener verzoekt dan ook de Alkesingel alleen als doorgaande route te laten gebruiken door fietsers.

Reactie gemeente:

De Alkesingel zal niet worden afgesloten voor doorgaand gemotoriseerd verkeer. De verwachting is niet dat de Alkesingel zal worden gebruikt voor sluipverkeer. Om dit te monitoren zal na het gereedkomen van het plan een 0-meting worden verricht en beoordeeld worden of er een onevenredige/structurele toename van verkeer is ontstaan.

Zienswijze 5

Samenvatting:

Gelet op de woningbehoefte in het dorp is indiener niet volledig tegen het plan maar vragen aandacht voor een aantal specifieke punten:

1. Privacy-verlies/(geluids)hinder/erfafscheiding

Met name inkijk vanuit de nieuwe wijk in de woning en de tuin is een punt van zorg en aandacht. De aanleg van een brede groenstrook zou daarom wenselijk zijn.

De inrichtingsafbeelding leidt tot de volgende opmerkingen:

- a) De nieuwe woonwijk komt hoger te liggen dan de percelen aan de Oosterweg. Er komt een schutting van 1.80 m hoog hetgeen indiener zienswijze minimaal vindt omdat hij er zelf overheen kan kijken. Ook zou er een kuil ontstaan nu de tuinen van de Oosterweg aflopen naar het weiland en de nieuwe woningen hoger komen te liggen.
- b) Er zullen problemen ontstaan met de afvoer van water. Nu loopt het water richting het weiland. Vragen zich af of de ingetekende greppel voldoende is voor de afvoer van water.
- c) Van de ingetekende groenstroken blijft slechts 1 m over om in te planten. Indiener zienswijze vraagt zich af wat er aan begroeiing valt te planten met een zodanige hoogte dat er een afscheiding ontstaat. Men pleit voor een bladhoudende afscheiding.
- d) De inrichtingsafbeelding in het plan suggereert dat de afscheiding aan de kant van de bestaande woningen gerealiseerd wordt op grond van de bewoners ervan. Dit is niet wenselijk. Indiener zienswijze pleit voor een groene afscheiding aan de andere kant van de perceelsgrens van zeker 3 m hoog. Men is bereid zelf het onderhoud uit te voeren.
- e) Indiener zienswijze vreest geluidshinder; mogelijk van nieuwe burens maar misschien ook van warmtepompen. Vraagt zich af waar deze geplaatst worden.

Reactie:

- a) In het waterhuishoudkundig plan zijn de hoogteverschillen in het plangebied inzichtelijk gemaakt op basis waarvan het bouwpeil is vastgesteld. Het peil van de te realiseren woningen bedraagt gemiddeld 12,35 m +NAP. De openbare ruimte wordt aangelegd op een peil variërend tussen 12,10 en 12,20 m +NAP. De achtertuinten van de bestaande woningen aan de Oosterweg liggen op een lager niveau dan het nieuwe plangebied. Deze bestaande hoogtesituatie blijft ongewijzigd. Tussen het plangebied en de achtertuinten blijft de aanwezige watergang (sloot) gehandhaafd. Deze fungeert als hydraulische scheiding en voorkomt dat hemelwater vanuit het plangebied naar de achtertuinten kan afstromen. Hiermee wordt geborgd dat geen afwenteling van wateroverlast plaatsvindt richting omliggende percelen.

Het hemelwatersysteem van de nieuwe woonwijk, bestaande uit onder andere wadi's, is klimaatadaptief ontworpen. Bij extreme neerslagsituaties wordt het hemelwater binnen het plangebied geborgen.

- b) Zoals bij punt a) vermeld wordt het water afgevoerd naar de wadi die in het plan wordt aangelegd.
- c) Het al dan niet realiseren van een erfafscheiding is een eigen verantwoordelijk van eigenaren van woonpercelen. Desondanks is de ontwikkelaar bereid gevonden om een bladhoudende haag te realiseren.
- d) De haag wordt gerealiseerd aan de andere kant van de greppel, aan de zijde van de nieuw te bouwen woningen. De hoogte zal max. 2 m bedragen. Indien u op uw eigen perceel een afscheiding of haag wenst te realiseren dan behoort dat ook tot de mogelijkheden e.e.a. binnen de kaders van het geldende omgevingsplan. Er wordt zorggedragen voor ruimte voor onderhoud van de afscheiding c.q. haag.
- e) Er bestaat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht en/of een onveranderd woon- en leefklimaat. Het realiseren van woningen leidt automatisch tot een gewijzigde woonsituatie. Het geluid van installaties maakt geen onderdeel uit van de planvorming maar wordt beoordeeld bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

Samenvatting:

2. Uitzicht

Doordat de woningen 8 meter mogen worden gaat het uitzicht verloren en heeft het een negatieve invloed op het woon- en leefklimaat. Een goede erfafscheiding, die in gezamenlijkheid in stand komt, zou het dit verlies enigszins verzachten. Laagbouw achter de woning is het meest wenselijk.

Reactie gemeente:

Er is reeds gekozen voor een lagere bouwhoogte (8 meter) dan dat in de rest van het plan mogelijk wordt gemaakt (10 meter). Dit is een bewuste keuze om de ruimtelijke impact tot een minimum te beperken en zorg te dragen voor een geleidelijke overgang tussen bestaande bebouwing en het nieuw te ontwikkelen gebied.

Samenvatting:

3. Rooilijn

De rooilijn van de Oosterweg wordt geschonden door het bouwvlak voor de vrijstaande woning. Deze woning komt voor de rooilijn van de bestaande woningen te liggen. Dit past niet in de omgeving.

Reactie gemeente:

De voorgevelrooilijn van de woning die aan de Oosterweg grenst wordt 7,8 meter verplaatst in zuidelijke richting. Hiermee komt de nieuw te bouwen woning in lijn te liggen met de bestaande woningen aan de Oosterweg. Dit leidt tot een stedenbouwkundige verbetering van het plan.

Samenvatting:

4. Verkeer

De aansluiting op de Oosterweg is erg bezwaarlijk omdat deze weg al druk is. Bij het opdraaien is het zicht slecht door de vele eikenbomen aan beide zijden van de weg. Wat gebeurt er met de eiken? Indiener zienswijze neemt aan dat deze blijven staan.

Reactie gemeente:

De aansluiting op de Oosterweg wordt binnen de 30km-zone gerealiseerd en er wordt een kruispuntplateau aangelegd. De verkeersafwikkeling vindt op lage snelheid en veilige manier plaats. Voor de aanleg van de toegangsweg zal één jonge eikenboom gekapt moeten worden.

Samenvatting:

5. Waardevermindering

Door de bouw van de woningen zullen de bewoners van bestaande woningen te maken krijgen met waardevermindering. Hiervoor zouden ze gecompenseerd willen worden.

Reactie gemeente:

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Het indienen van een verzoek om nadeelcompensatie betreft een separate procedure met een eigen beoordelingskader. Indien schade wordt ondervonden dan kan na het onherroepelijk worden van het TAM-omgevingsplan een verzoek om toekenning van nadeelcompensatie ingediend worden (voorheen planschade). Uitleg over nadeelcompensatie is te vinden op de website van de gemeente: <https://www.dewolden.nl/bouwen/nadeelcompensatie-aanvragen>.

Zienswijze 6

Samenvatting:

1. Uitzicht/privacy

Het plan leidt tot verlies van uitzicht in zuidelijke richting. Ook wordt gevreesd voor verlies van privacy. Deze factoren leiden tot een lagere waarde van de woning.

Reactie gemeente:

Er bestaat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht en/of een onveranderd woon- en leefklimaat. Indien schade wordt ondervonden dan kan een verzoek om toekenning van nadeelcompensatie ingediend worden (voorheen planschade).

Uitleg over nadeelcompensatie is te vinden op de website van de gemeente:

<https://www.dewolden.nl/bouwen/nadeelcompensatie-aanvragen>.

Samenvatting:

2. Wateroverlast

Indiener zienswijze verwacht wateroverlast van het nieuw aan te leggen plan te krijgen. Als de grond verhoogd wordt, wordt de tuin van cliënt het laagste punt met wateroverlast tot gevolg. In het wateradvies wordt een aanleghoogte van de vloer op minimaal 80 cm ten opzichte van de GHG geadviseerd. Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Gelet op de voorbeelden in de gemeente Almere wil cliënt niet dat haar achtererf het laagste punt wordt.

Verder wordt aangegeven dat het Waterschap tijdig moet worden betrokken en niet pas na vaststelling van het bestemmingsplan e.e.a. conform het Bro. Dit dient te worden beschreven in het plan.

Reactie gemeente:

Op basis van het wateradvies van het waterschap Drents Overijsselse Delta (WDODelta) is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. In dit plan is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) vastgesteld op 10,50 m +NAP. Het minimale vloerpeil voor de nieuw te realiseren woningen bedraagt 11,95 m +NAP. Hiermee wordt voldaan aan de eis van het waterschap van minimaal 0,80 m drooglegging, alsmede aan het gemeentelijk uitgangspunt van 0,90 m.

De achtertuinen van de bestaande woningen aan de Oosterweg liggen op een lager maaiveldniveau dan het nieuwe plangebied. Deze bestaande hoogtesituatie blijft ongewijzigd. Tussen het plangebied en de achtertuinen blijft de aanwezige watergang gehandhaafd. Deze watergang fungeert als hydraulische scheiding en voorkomt dat hemelwater vanuit het plangebied kan afstromen naar de aangrenzende percelen. Hiermee wordt geborgd dat geen sprake is van afwenteling van wateroverlast op de omgeving. Het hemelwatersysteem binnen de nieuwe woonwijk, waarin onder meer wadi's worden toegepast, is klimaatadaptief ontworpen. Ook bij extreme neerslagsituaties wordt het hemelwater binnen het plangebied geborgen en verwerkt. Het plan is via de watertoets aangemeld bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Hieruit is gebleken dat de normale procedure van toepassing is waarna het waterschap een uitgangspuntennotitie heeft opgesteld.

Deze notitie vormt het inhoudelijke kader voor de verdere planuitwerking en is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Daarmee zijn de waterbelangen en -effecten reeds in een vroeg stadium integraal onderdeel geworden van de planvorming. Het waterhuishoudkundig plan wordt als bijlage toegevoegd en de waterparagraaf wordt hierop aangepast.

Samenvatting:

3. Peil

Het peil zoals in 2.19 van het bestemmingsplan is opgenomen, is onduidelijk. Hoe hoog de weg komt te liggen blijft vaag. Wel wordt in de uitgangspunten van het Wateradvies – Weging Waterbelang Versie 2024 gesteld dat de hoogte van het maaiveld gemiddeld ligt op ongeveer NAP 11,5 m. Dat is de huidige stand, niet de nieuwe. Met deze terreinhoogte treedt al wateroverlast op. Als de nieuwe huizen hoger gebouwd mogen worden dan zal de wateroverlast ernstige vormen aannemen.

Gevraagd wordt dan ook om zekerheid te geven door op de verbeelding het peil in meters boven NAP op te nemen.

Reactie gemeente:

In het waterhuishoudkundig plan zijn de hoogteverschillen binnen het plangebied inzichtelijk gemaakt, op basis waarvan het bouwpeil is vastgesteld. Het peil van de te realiseren woningen bedraagt gemiddeld 12,35 m +NAP. De openbare ruimte wordt aangelegd op een peil variërend tussen 12,10 en 12,20 m +NAP.

De achtertuinten van de bestaande woningen aan de Oosterweg liggen op een lager niveau dan het nieuwe plangebied. Deze bestaande hoogtesituatie blijft ongewijzigd. Tussen het plangebied en de achtertuinten blijft de aanwezige watergang (sloot) gehandhaafd. Deze fungeert als hydraulische scheiding en voorkomt dat hemelwater vanuit het plangebied naar de achtertuinten kan afstromen.

Hiermee wordt geborgd dat geen afwenteling van wateroverlast plaatsvindt richting omliggende percelen. Het hemelwatersysteem van de nieuwe woonwijk, bestaande uit onder andere wadi's, is klimaat adaptief ontworpen. Bij extreme neerslagsituaties wordt het hemelwater binnen het plangebied geborgen.

Het beheer en de vaststelling van waterpeilen behoren primair tot de bevoegdheid van de waterbeheerder (het Waterschap). Het vastleggen van het waterpeil in een omgevingsplan is daarom niet mogelijk.

Zienswijze 7

1.Omvang plangebied onjuist

Samenvatting:

Het plangebied is onjuist bepaald omdat dit mede is gesitueerd op grond van cliënten zonder dat in een bestemming voor die grond is voorzien die het bestaande gebruik en de bestaande bebouwing respecteren. De bestemming "groen" is over het perceel van cliënten gelegd waaronder de bestaande bebouwing.

Reactie gemeente:

Uit de basisregistratie kadaster (BRK) is gebleken dat voor het nieuwe plan de juiste eigendomsgrenzen zijn gehanteerd. Geconstateerd is dat cliënten een deel van de tuin met bebouwing buiten hun eigendomsgrenzen op de bestemming agrarisch gebied hebben aangelegd.

2.Belangen/effecten bestaande woningen onvoldoende in kaart gebracht en afgewogen

Samenvatting:

Cliënten zijn van mening dat in het ontwerpplan onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen en de effecten voor hun woningen/woongenot. Er is niet deugdelijk in kaart gebracht wat de effecten voor uitzicht, privacy, geluidhinder, schaduwwerking e.d. kunnen zijn en deze effecten zijn niet deugdelijk afgewogen.

- a) Aannemelijk is dat er onaanvaardbare effecten kunnen optreden omdat de nieuwe woningen hoger komen te liggen dan de bestaande woningen.

- b) Er zal aantasting van privacy plaatsvinden. Hiervoor is niet met een worst-case benadering onderzoek verricht.
- c) Ook effecten van indirecte geluidhinder zijn niet onderzocht of het onderzoek is niet deugdelijk verricht.
- d) Er is geen rekening gehouden met de belangen van cliënten om hun hagen te kunnen onderhouden doordat de greppelsloot op korte afstand van hun perceel wordt gerealiseerd.
- e) Het plan voorziet niet in een concrete borging van de stedenbouwkundige schets en geen concreet geborgd inrichtingsplan van het openbaar gebied, daarom dient voor de beoordeling van effecten uitgegaan te worden van de maximale (negatieve) mogelijkheden van het ontwerpplan. Voor de bestemming "groen" betekent dat deze gronden worden voorzien van verharde paden, nutsvoorzieningen (3 meter hoog), speelvoorzieningen (3,5 meter hoog) direct aansluitend aan het perceel van cliënten.
- f) Er is geen deugdelijk onderzoek verricht naar alle mogelijk optredende geluidhinder bij een maximale planologische invulling. Er ontbreekt onderzoek waarin alle relevante geluidbronnen zijn meegenomen zoals geluid van installaties (bijv. warmtepompen), verkeer en parkeren (dichtslaande autodeuren) alsmede dat de beoordeling ontbreekt van geluid op buitenruimten (zoals tuinen).

Reactie gemeente:

- a) In het waterhuishoudkundig plan zijn de hoogteverschillen binnen het plangebied inzichtelijk gemaakt, op basis waarvan het bouwpeil is vastgesteld. Het peil van de te realiseren woningen bedraagt gemiddeld 12,35 m +NAP. De openbare ruimte wordt aangelegd op een peil variërend tussen 12,10 en 12,20 m +NAP. De achtertuinen van de bestaande woningen aan de Oosterweg liggen op een lager niveau dan het nieuwe plangebied. Deze bestaande hoogtesituatie blijft ongewijzigd. Tussen het plangebied en de achtertuinen blijft de aanwezige watergang (sloot) gehandhaafd. Deze fungeert als hydraulische scheiding en voorkomt dat hemelwater vanuit het plangebied naar de achtertuinen kan afstromen. Hiermee wordt geborgd dat geen afwenteling van wateroverlast plaatsvindt richting omliggende percelen. Het hemelwatersysteem van de nieuwe woonwijk, bestaande uit onder andere wadi's, is klimaatadaptief ontworpen. Bij extreme neerslagsituaties wordt het hemelwater binnen het plangebied geborgen.
- b) Er bestaat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht en/of een onveranderd woon- en leefklimaat. Het realiseren van woningen leidt automatisch tot een gewijzigde woonsituatie.
- c) Relevante milieuaspecten voor planvorming en -wijziging zijn onderzocht en meegenomen. Dit is uitgewerkt in Hoofdstuk 7 van de ruimtelijke motivering.
- d) De concrete inrichting van de groenstrook wordt niet geregeld in het TAM-omgevingsplan. De schets die hiervoor is gemaakt heeft geleid tot vragen over het onderhoud van afscheiding van de woonpercelen aan de Oosterweg. De ontwikkelaar zal zorgdragen voor ruimte voor onderhoud van afscheidingen c.q. hagen op privéterreinen.
- e) De bestemming groen wordt in de basis gebruikt voor de aanleg van groen. Naast groen kunnen paden, speel- en nutsvoorzieningen worden gerealiseerd. In de regels is de maximale ruimte weergegeven. De daadwerkelijke inrichting van het plan vindt deels plaats bij het bouwrijp maken (nutsvoorzieningen) en deels bij het woonrijp maken (paden en speelvoorzieningen). Op dit moment is dan ook niet bekend welke voorzieningen worden aangelegd en waar deze komen. Plaatsing wordt veelal in overleg gedaan.
- f) Het TAM-omgevingsplan geeft met bouwvlakken de locaties van de nieuw te bouwen woningen aan. Hoewel de ontwikkeling leidt tot een wijziging van het uitzicht van uw perceel, bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht en/of een onveranderd woon- en leefklimaat.

De ontwikkeling is gelet op de stedenbouwkundige opzet en de afstand tot omliggende woningen ruimtelijk aanvaardbaar. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Het geluid van eventueel te plaatsen installaties maakt geen onderdeel uit van de planvorming maar wordt beoordeeld bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

3. Verkeerseffecten

Samenvatting:

De verkeerseffecten zijn onvoldoende deugdelijk onderzocht en afgewogen. De onderbouwing voor een verkeersveilige aansluiting op de Oosterweg ontbreekt evenals de verkeersgeneratie die het plan met zich meebrengt. De verkeersgeneratie die berekend is gaat niet uit van de maximale mogelijkheden van het plan. Er zijn andere aantallen woningen mogelijk, andere woonvormen en andere functies (beroep/bedrijf aan huis). De akoestische beoordeling van verkeerseffecten is gebaseerd op verkeerstellingen uit 2021, midden in de corona periode. Dit verkeersbeeld kan niet als representatief beschouwd worden. Het enkel ophogen met het gebruikelijke percentage van 1,5% per jaar is onvoldoende om een representatief beeld te krijgen.

Reactie gemeente:

Bij de aansluiting op de Oosterweg zal een kruispuntplateau worden aangelegd en wordt een 30 km gebied. Deze beide maatregelen worden uit oogpunt van verkeersveiligheid genomen. Omdat dit een uitwerking van het plan betreft is deze concrete uitvoering niet opgenomen in de toelichting van het plan. De akoestische beoordeling van verkeerseffecten heeft opnieuw plaatsgevonden op basis van de uitgevoerde verkeerstelling in 2026 tussen De Slagenweg en de rotonde bij de N48. Deze verkeersbewegingen kunnen worden doorgetrokken naar Alteveer. Herberekening van de geluidsbelasting met deze aantallen leidt tot een aanpassing van 55dB naar 56 dB. Voor het onderzoek indirecte effecten wordt de 1,5 dB grens ook nu niet overschreden.

4. Stedenbouwkundig plan

Samenvatting:

Uit de toelichting blijkt niet van enige deugdelijke onderbouwing en afweging van stedenbouwkundige belangen en structuur. Een inventarisatie van bestaande stedenbouwkundige waarden/structuren met een afweging waarin de beoogde ontwikkeling passend is, ontbreekt. Cliënten zijn van mening dat de ontwikkeling niet past bij de bestaande structuur van Alteveer en de aansluitende bebouwing aan de Oosterweg.

Reactie:

Het ontwerpplan voor de uitbreiding van Alteveer sluit direct aan op de bestaande bebouwingsstructuur van Alteveer. Op deze manier ontstaat een logische verbinding met de bestaande bebouwing. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om de samenhang te behouden en de nieuwe ontwikkeling zorgvuldig aan te laten sluiten op de bestaande structuur.

Ook eerdere uitbreidingen van het dorp zijn volgens dit principe gerealiseerd. In Hoofdstuk 3 van de Ruimtelijke Motivering is ingegaan op zorgvuldig ruimtegebruik, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.

Samenvatting:

4.1 Rooilijn

Er is in het plan geen rekening gehouden met de bestaande rooilijn langs de Oosterweg. De bestaande bebouwing staat op grotere afstand van de Oosterweg hetgeen past bij de bestaande stedenbouwkundige structuur. Deze rooilijn wordt doorbroken door de nieuw te realiseren vrijstaande woning in het nieuwe plan waarbij slechts 3 meter tot de perceelsgrens moet worden aangehouden.

4.2 Borging stedenbouwkundig plan

In de toelichting wordt uitgegaan van de realisatie van een schetsplan maar de uitvoering wordt niet in het plan geborgd. Het ontwerpplan maakt vele verschillende uitvoeringswijzen mogelijk (met ook verschillende woningaantallen) waarmee in de onderbouwing en onderzoeken geen rekening is gehouden. Er is dan ook niet deugdelijk onderbouwd dat aan ETFAL en de van toepassing zijnde wet- en regelgeving wordt voldaan.

Reactie gemeente:

4.1 Rooilijn

De voorgevelrooilijn van de woning die aan de Oosterweg grenst wordt 7,8 meter verplaatst in zuidelijke richting. Hiermee komt de nieuw te bouwen woning in lijn te liggen met de bestaande woningen aan de Oosterweg. Dit leidt tot een stedenbouwkundige verbetering van het plan.

4.2 Borging stedenbouwkundig plan

Het is een onjuiste constatering dat de woningcategorieën niet zijn geborgd in het plan. Op de verbeelding is dit misschien niet direct zichtbaar maar wanneer locaties worden aangeklikt in het Omgevingsloket/op Ruimtelijke Plannen dan zijn alle woningbouwcategorieën per locatie zichtbaar. Planologisch zijn de maximaal mogelijk te realiseren woningen opgenomen. Dit is verwoord in de toelichting en de onderzoeken hebben hier rekening mee gehouden. Dit plan is afgestemd op de behoefte zoals deze is verwoord in de Woon(zorg)visie 2023-2027.

5. Ontbreken borging landschappelijk inrichtingsplan

Samenvatting:

Indiener zienswijze geeft aan dat de ontwikkeling niet voorziet in een afgewogen uitgewerkt inrichtingsplan voor landschappelijke maatregelen. Een inventarisatie van de landschappelijke waarden een waardering en een concreet plan om het plan aan de landschappelijke waarde te laten aansluiten ontbreekt.

Daarmee zijn de effecten van het plan onvoldoende deugdelijk en kenbaar in kaart gebracht en afgewogen. Tevens is het schetsontwerp niet deugdelijk geborgd in het plan. Ook voor de haag aan de westrand is geen deugdelijke verplichtingen in het plan opgenomen. Er is niet bepaald hoe deze haag moet worden vormgegeven (soorten, maat e.d.) zodat onzeker is welke waarde daarmee kan worden behaald. Ook is er geen openheid of zijn er groene doorzichten in het plan gewaarborgd. Woningen kunnen bouwwerken tot in de perceelsgrens realiseren waarmee een gesloten front aan bebouwing kan worden gerealiseerd.

Reactie gemeente:

De beoogde uitbreiding van Alteveer is één van de ontwikkelingen die nodig is om in de woningbehoefte te voorzien. Toekomstige uitbreidingen zullen ruimtelijk en functioneel aansluiten op deze ontwikkeling. Om die reden is het op dit moment niet mogelijk en ook niet wenselijk om een volledig uitgewerkt en definitief landschappelijk inpassingsplan op te stellen voor uitsluitend deze fase.

Een dergelijke uitwerking kan daardoor op termijn niet meer passend blijken. Dat neemt niet weg dat het plan rekening dient te houden met de landschappelijke context. In de toelichting is de ligging aan de dorpsrand en de overgang naar het landelijk gebied beschreven en betrokken bij de planvorming. De ontwikkeling vormt stedenbouwkundig een logische aansluiting op de bestaande kern en sluit qua maat en schaal aan op de huidige bebouwings- en groenstructuren. Ten aanzien van de overgang naar het open landelijk gebied geldt dat hierover overleg heeft plaatsgevonden met de provincie e.e.a. naar aanleiding van de door hen ingediende zienswijze. Dit leidt ertoe dat het plan wordt aangepast aan de westzijde. Er wordt een groenstrook van 5 meter breed aan de buitenrand (westkant) van het plan toegevoegd zodat het plan landschappelijk kan worden ingepast. De verbeelding en de tekst worden hierop aangepast.

6. Waterkundige belangen

Samenvatting:

Uit de toelichting volgt dat er waterbelangen zijn betrokken en er mogelijke negatieve effecten door en voor de planontwikkeling kunnen optreden (waaronder wateroverlast). Het waterhuishoudkundig plan moet nog aan het Waterschap worden voorgelegd. De effecten zijn onvoldoende in kaart gebracht en is er sprake van onvoldragen ontwerp. Ook voor de planmer beoordeling geldt dat de waterkundige belangen dienen te worden betrokken. De waterkundige belangen spelen een rol nu schetsen zijn gepresenteerd met een greppel achter de woning van cliënten. Door de afwijkende perceelshoogtes en onduidelijkheid over de te realiseren hoogte van het afgewerkte terrein bij de bouw zijn de watereffecten niet te beoordelen.

Pleit voor het opnieuw terinzage leggen van het ontwerpplan waarbij ook het onderzoek met betrekking tot de waterkundige belangen gereed is en de effecten in de planmer beoordeling kunnen worden beschreven en afgewogen.

Reactie gemeente:

Het plan is via de watertoets aangemeld bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Hieruit is gebleken dat de normale procedure van toepassing is waarna het waterschap een uitgangspuntennotitie heeft opgesteld. Deze notitie vormt het inhoudelijke kader voor de verdere planuitwerking en is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Daarmee zijn de waterbelangen en -effecten reeds in een vroeg stadium integraal onderdeel geworden van de planvorming.

Indiener stelt dat de waterkundige effecten onvoldoende in kaart zijn gebracht en dat sprake zou zijn van een onvoldragen ontwerp, mede omdat het waterhuishoudkundig plan nog aan het waterschap moet worden voorgelegd.

Dit standpunt wordt niet gevolgd. Voor het ter inzage leggen van het TAM-omgevingsplan geldt dat moet worden aangetoond dat een ontwikkeling waterhuishoudkundig uitvoerbaar is, als onderdeel van de beoordeling of met het voornemen sprake is van een "evenwichtige toedeling van functies aan locaties". Niet vereist is dat alle technische uitwerkingen reeds definitief zijn vastgesteld. Het is gebruikelijk dat de nadere civieltechnische uitwerking plaatsvindt in een vervolgfase. In dit geval zijn de uitgangspunten van het waterschap reeds vastgesteld. Hieruit is onder andere gebleken dat binnen het plangebied een waterberging van 80 mm per m² verhard oppervlak dient te worden gerealiseerd en dat de capaciteit van het huidige rioolstelsel een aandachtspunt is. Deze aspecten worden nader uitgewerkt in het waterhuishoudkundig plan dat ter beoordeling aan het waterschap zal worden voorgelegd en bij de vastgestelde versie van het TAM-omgevingsplan zal worden gevoegd. De waterparagraaf in het TAM-omgevingsplan zal hierop worden aangevuld.

De planvorming volgt hiermee de gebruikelijke werkwijze waarbij eerst ruimtelijke randvoorwaarden worden vastgesteld en vervolgens de technische uitwerking plaatsvindt in overleg met de waterbeheerder. Van een ontbrekende of onvoldoende onderbouwde waterafweging is daarom geen sprake.

7. Opknippen effecten

Samenvatting:

Cliënten zijn van mening dat ten onrechte in de planMER beoordeling geen rekening is gehouden met de gehele beoogde ontwikkelingen van de uitbreiding in Alteveer. Door het kunstmatig opknippen van de voorziene grotere ontwikkeling worden ten onrechte de optredende effecten niet integraal beoordeeld en krijgen de milieubelangen geen deugdelijke volwaardige plaats in de afwegingen.

Reactie gemeente:

In de planMER is rekening gehouden met de reikwijdte van het voorliggende plan en de ontwikkeling die daarin juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Ontwikkelingen die nog onvoldoende concreet zijn, geen onderdeel uitmaken van de besluitvorming of waarvoor aparte ruimtelijke procedures worden doorlopen hoeven niet in deze planMER te worden meegenomen. Deze milieueffecten zullen in afzonderlijke procedures worden beoordeeld.

8. (Plan)schade

Samenvatting:

Het plan zal leiden tot een ernstige aantasting van het woongenot van cliënten en tot een forse waardedaling van het onroerend goed. Uit de toelichting blijkt niet dat er onderzoek naar schade is verricht bijvoorbeeld door een schade inventarisatierapport. Daarnaast is niet onderbouwd of deze schade wel kan worden vergoed ofwel dat er binnen de planexploitatie voldoende middelen beschikbaar zijn. Omdat de planschade wordt afgewenteld op initiatiefnemers is een onderbouwing dat deze kosten in de exploitatieopzet zijn meegenomen wenselijk. Verzocht wordt om alsnog een inventarisatie te verrichten en als dat al gebeurt is deze te verstrekken.

Reactie gemeente:

Voor de uitvoerbaarheid van het plan is een risicoanalyse nadeelcompensatie opgesteld. Deze analyse maakt geen onderdeel uit van de plantoelichting en wordt niet afzonderlijk ter inzage worden gelegd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder andere is vastgelegd dat de eventuele nadeelcompensatie wordt betaald door de initiatiefnemer.

De beoordeling van eventuele verzoek om nadeelcompensatie is een aparte procedure.

9. Overleg

Samenvatting:

Cliënten hebben getracht om met initiatiefnemers in overleg te treden om te komen tot een aanvaardbare oplossing waarbij cliënten bij de realisering van het plan opnieuw een woonsituatie zullen hebben aan de rand van de kern met vrij uitzicht. Cliënten hebben niet de bereidheid ervaren om tot een dergelijke oplossing te komen. Zelf zien ze nog steeds mogelijkheden en staan open voor overleg.

Reactie gemeente:

Er bestaat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht en/of een onveranderd woon- en leefklimaat. Ondanks dit gegeven is nog gekeken of realisering van een woning elders tot de mogelijkheden zou kunnen behoren. Het beleid van gemeente en provincie staat het bouwen van een woning in het buitengebied niet toe. Een oplossing zoals door betrokkenen wordt gevraagd behoort dan ook niet tot de mogelijkheden.

Zienswijze 8

Samenvatting:

1. Verkeersroute

Indiener zienswijze heeft geen bezwaar tegen de bouwplannen maar wel tegen de gekozen verkeersroute omdat er een onveilige situatie wordt gecreëerd. Door de gekozen inrichting van het plan zal het verkeer hoofdzakelijk dwars door de woonwijk moeten rijden; langs de speeltuin en langs de woning van cliënt om op de Jan Haarstraat uit te komen. Het zou wenselijk zijn om het verkeer langs de Bente te leiden en daarmee vooruit te lopen op een uitbreidingsplan in de toekomst. Hiermee wordt voorkomen dat het verkeer langs de speeltuin gaat hetgeen tot een onveilige verkeerssituatie leidt.

Reactie gemeente:

Er is geen keuze gemaakt voor een verkeersroute. In zijn algemeenheid zal het verkeer in de woonwijk bestemmingsverkeer zijn en zal het doorgaande verkeer via de Oosterweg rijden. De verwachting is niet dat de Alkesingel gebruikt zal worden voor sluipverkeer.

Om dit te monitoren zal na het gereedkomen van het plan een 0-meting worden verricht en beoordeeld worden of er een onevenredige/structurele toename van verkeer is ontstaan. Verkeer langs de Bente leiden is niet mogelijk omdat de gronden geen deel uitmaken van het plangebied en nog agrarisch in gebruik blijven.

Samenvatting:

2. Verkeersveiligheid

In de toelichting van het plan wordt niet gesproken over de verkeersveiligheid terwijl dit wel vereist is op grond van provinciaal en gemeentelijk beleid.

Op grond van 3.21 van de Omgevingsverordening provincie Drenthe dient inzicht te worden gegeven op welke wijze in het plan wordt voorzien in een adequate en veilige aansluiten op het bestaande wegen- en fietspadennet.

Op gemeentelijk niveau geeft de Toekomstvisie 2022-2040 aan dat bij toekomstige ontwikkelingen de verkeersveiligheid moet worden meegenomen bij de planvorming.

Reactie gemeente:

Bij de aansluiting op de Oosterweg zal een kruispuntplateau worden aangelegd en wordt een 30 km gebied. Deze beide maatregelen worden uit oogpunt van verkeersveiligheid genomen. Omdat dit een uitwerking van het plan betreft is deze concrete uitvoering niet opgenomen in de toelichting van het plan. Verkeersveiligheid heeft doorlopend de aandacht en is voortdurend aan monitoring onderhevig.

Samenvatting:

3. Verkeersonderzoek

Cliënt verzoekt om de verkeerssituatie aan te passen en de Bente door te trekken of in ieder geval een verkeersonderzoek te doen waarbij specifiek gekeken wordt naar de verkeersveiligheid. De huidige inrichting zal tot een toename van verkeer leiden vanaf de Oosterweg naar Alteveer of de Jan Haarstraat. Hiermee staat er meer drukte op de Alkesingel wat zeer onwenselijk is omdat het een woonwijk is.

Reactie gemeente

Het doortrekken van de Bente is niet mogelijk omdat de aangrenzende gronden geen deel uitmaken van het plangebied en nog agrarisch in gebruik blijven. Het verkeer in de woonwijk zal naar verwachting bestemmingsverkeer zijn. Het doorgaande verkeer zal via de Oosterweg rijden. De verwachting is niet dat de Alkesingel gebruikt zal worden voor sluipverkeer. Om dit te monitoren zal na het gereedkomen van het plan een 0-meting worden verricht en beoordeeld worden of er een onevenredige/structurele toename van verkeer is ontstaan.

Zienswijze 9

Samenvatting:

1. Indieners verliezen veel privacy door woningbouw en krijgen last van (geluids)hinder omdat er mensen gaan leven. In de huidige situatie is er geen geluid.

Reactie gemeente:

Hoewel de ontwikkeling leidt tot een wijziging van het uitzicht vanuit uw perceel bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht en/of een onveranderd woon- en leefklimaat. De ontwikkeling is gelet op de stedenbouwkundige opzet en de afstand tot omliggende woningen ruimtelijk aanvaardbaar. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Relevante milieuaspecten zijn onderzocht en meegenomen bij de planvorming. Dit is uitgewerkt in Hoofdstuk 7 van de ruimtelijke motivering.

Samenvatting:

2. Waardevermindering/uitzicht

Het huis zal in waarde dalen vanwege de extra woningen. Door beperking van uitzicht, privacy, door (geluids)hinder van mensen en voertuigen. Ook zal het woon- en leefklimaat verminderen.

Reactie gemeente:

Het onderdeel waardevermindering wordt voor kennisgeving aangenomen. Het indienen van een verzoek om nadeelcompensatie betreft een separate procedure met een eigen beoordelingskader.

Indien schade wordt ondervonden dan kan na het onherroepelijk worden van het TAM-omgevingsplan een verzoek om toekenning van nadeelcompensatie ingediend worden (voorheen planschade). Uitleg over nadeelcompensatie is te vinden op de website van de gemeente: <https://www.dewolden.nl/bouwen/nadeelcompensatie-aanvragen>.

Voor de aspecten uitzicht/woon- en leefklimaat wordt verwezen naar de reactie onder punt 1 van de zienswijze.

Samenvatting:

3. Verkeer

Indieners zienswijze vragen zich af of het wel haalbaar en veilig is om een aansluiting te maken op de Oosterweg. Het komt vaak voor dat auto's in de berm moeten wachten i.v.m. tegemoetkomend verkeer als tractoren en vrachtwagens. In de huidige situatie is de Oosterweg al een druk begaanbare weg.

Reactie gemeente:

De aansluiting op de Oosterweg wordt binnen de 30km-zone gerealiseerd en er wordt een kruispuntplateau aangelegd. De verkeersafwikkeling vindt op lage snelheid en veilige manier plaats. Op grond van CROW normen (centrum voor regelgeving en onderzoek in de grondwater, wegenbouw en de verkeerstechniek) kan de Oosterweg de extra verkeersbewegingen verwerken.

Samenvatting:

5. Rooilijn

De huidige rooilijn van de woningen aan de Oosterweg wordt geschonden door de nieuw te bouwen woning aan de Oosterweg. Deze vrijstaande woning komt voor de voorgevel van de bestaande woningen te liggen. Dit is niet passend in de omgeving.

Reactie gemeente:

De voorgevelrooilijn van de woning die aan de Oosterweg grenst wordt 7,8 m verplaatst in zuidelijke richting. Hiermee komt de nieuw te bouwen woning in lijn te liggen met de bestaande woningen aan de Oosterweg. Dit leidt tot een stedenbouwkundige verbetering van het plan.

Zienswijze 10

Deze zienswijze is qua inhoud exact hetzelfde als zienswijze 9. Korthedshalve wordt voor de samenvatting en beantwoording hiernaar verwezen.

Zienswijze 11

Samenvatting:

1. Verlies van uitzicht

Door verlies van uitzicht doordat het bouwplan recht tegenover de woning van indiener zienswijze ligt. Hierdoor zal er waardevermindering optreden.

Reactie gemeente:

Hoewel de ontwikkeling leidt tot een wijziging van het uitzicht vanuit uw perceel, bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht en/of een onveranderd woon- en leefklimaat.

De ontwikkeling is gelet op de stedenbouwkundige opzet en de afstand tot omliggende woningen ruimtelijke aanvaardbaar. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Indien schade wordt ondervonden dan kan na het onherroepelijk worden van het TAM-omgevingsplan een verzoek om toekenning van nadeelcompensatie ingediend worden (voorheen planschade). Uitleg over nadeelcompensatie is te vinden op de website van de gemeente: <https://www.dewolden.nl/bouwen/nadeelcompensatie-aanvragen>.

Samenvatting:

2. Overlast aansluiting op de Oosterweg

De nieuwe aansluiting op de Oosterweg komt nagenoeg recht tegenover de woning van indiener zienswijze. Dit betekent dat men extra overlast zal ervaren door:

- Licht van autolampen die in de woonkamer en slaapkamers zal schijnen;
- Extra lawaai van verkeer dat voor het huis afslaat bijvoorbeeld door hard afremmen en soms snel optrekken.
- Mogelijk meer ongevallen op de nieuwe T-splitsing.

Reactie gemeente:

De uitrit is ten opzichte van het eerste concept verplaatst zodat deze juist niet recht tegenover de woning van indiener zienswijze uitkomt en daarmee de genoemde overlast wordt voorkomen. Verder wordt het een 30km-gebied en wordt er een kruispuntplateau aangelegd waardoor de verkeersafwikkeling op lage snelheid zal plaatsvinden. Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.

Samenvatting:

3. Vermindering van woongenot

Geen of minder zicht op het wild als ganzen, eenden, reeën, hazen etc.

Reactie gemeente:

Er bestaat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht en/of een onveranderd woon- en leefklimaat.

Samenvatting:

4. Planschade

Indiener zienswijze geeft aan voornemens te zijn t.z.t. planschade aan te vragen.

Reactie gemeente:

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Het indienen van een verzoek om nadeelcompensatie betreft een separate procedure met een eigen beoordelingskader. Indien schade wordt ondervonden dan kan na het onherroepelijk worden van het TAM-omgevingsplan een verzoek om toekenning van nadeelcompensatie ingediend worden (voorheen planschade). Uitleg over nadeelcompensatie is te vinden op de website van de gemeente: <https://www.dewolden.nl/bouwen/nadeelcompensatie-aanvragen>.