

ZIENSWIJZENNOTA
WIJZIGINGSPLAN ACTUALISATIE VROOMSHOOP
WOONGEBIED WP KONINGINNEWEG 21

DATUM COLLEGEBSLUIT: 1 maart 2022

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING EN ACHTERGROND	3
2	LEESWIJZER	3
3	ZIENSWIJZE RECLAMANT 1	4
4	ZIENSWIJZE RECLAMANT 2	6
5	BELANGENAFWEGING	8
6	CONCLUSIE	8

1 INLEIDING EN ACHTERGROND

Voor u ligt de zienswijzennota met een samenvatting van de ingediende zienswijzen en de beoordeling daarvan. Dit naar aanleiding van het ontwerpwijzigingsplan “Actualisatie Vroomshoop Woongebied WP Koninginneweg 21”.

Het ontwerpwijzigingsplan had als doel de wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van twee vrijstaande woningen toe te passen op onbebouwde gronden behorend bij het woonperceel aan de Koninginneweg 21 te Vroomshoop. Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is het wijzigingsplan aangepast met als doel het toevoegen van één vrijstaande woning aan de Julianastraat. De wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van één woning op het resterende wijzigingsgebied blijft onverkort van kracht.

Het genoemde ontwerpwijzigingsplan heeft als ontwerp met ingang van 23 april 2020 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpplan met de bijbehorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Vriezenveen op afspraak worden ingezien. Ook was het ontwerpplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.twenterand.nl/digitaalinzien en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. In overeenstemming met artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening is de kennisgeving hieromtrent gepubliceerd in het huis-aan-huis blad “De Toren van Twenterand” op 22 april 2020.

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren brengen over het ontwerpwijzigingsplan. Tijdens de terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend. Vervolgens is gelegenheid gegeven aan de indieners van de zienswijzen en de aanvrager om een reactie te geven op de concept-zienswijzennota.

De voorliggende zienswijzennota maakt onderdeel uit de besluitvorming. In verband met de privacy is een aparte bijlage gemaakt met de (persoons)gegevens van de indieners van de zienswijzen en de aanvrager.

2 LEESWIJZER

De ontvangen zienswijzen en het gemeentelijk standpunt daarop worden besproken in de volgende hoofdstukken. De zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Vooraf wordt nog opgemerkt (en dit geldt voor alle ingediende zienswijzen) dat, voor zover niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze afzonderlijk en uitputtend is ingegaan, dat niet betekent dat de zienswijzen niet integraal in de overwegingen zijn betrokken. De zienswijzen zijn in hun geheel beoordeeld.

3 ZIENSWIJZE RECLAMANT 1

Datum brief : 18 mei 2020
Datum ontvangst : 18 mei 2020

3.1 Extra bouwkvael voegt niks toe

Reclamant richt zijn zienswijze op de plaatsing van een bouwvlak op het perceel in de hoek van de Frederik Hendrikstraat, direct naast zijn perceel. Het realiseren van een extra bouwkvael op deze plek voegt niets toe.

Reactie

Naar aanleiding van de concept-zienswijzennota heeft aanvrager aangegeven dat hij het plangebied wenst te verkleinen, zoals aangegeven op onderstaande tekening.



Hierdoor kan voor de woning aan de Julianastraat het wijzigingsplan vastgesteld worden. De noordelijke gronden vallen dan in zijn geheel buiten het plangebied, waardoor de wijzigingsbevoegdheid voor deze gronden conform het plan 'Actualisatie Vroomshoop Woongebied' behouden blijft.

Hiermee kunnen wij instemmen. Dit betekent dat het perceel in de hoek van de Frederik Hendrikstraat buiten beschouwing wordt gelaten. Het wijzigingsplan is hier op aangepast. Er wordt één kvael aan de Julianastraat opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van één woning op het resterende wijzigingsgebied blijft onverkort van kracht.

3.2 Aantasting woongenot

Reclamant richt zijn zienswijze op de plaatsing van een bouwvlak op het perceel in de hoek van de Frederik Hendrikstraat, direct naast zijn perceel. Het realiseren van dit plan zorgt voor een ernstige aantasting van het woongenot.

Reactie

Naar aanleiding van de concept-zienswijzennota heeft aanvrager aangegeven dat hij het plangebied wenst te verkleinen. Hierdoor kan voor de woning aan de Julianastraat het wijzigingsplan vastgesteld worden. De noordelijke gronden vallen dan in zijn geheel buiten het plangebied, waardoor voor deze gronden de wijzigingsbevoegdheid conform het plan 'Actualisatie Vroomshoop Woongebied' behouden blijft.

Hiermee kunnen wij instemmen. Dit betekent dat het perceel in de hoek van de Frederik Hendrikstraat buiten beschouwing wordt gelaten. Het wijzigingsplan is hier op aangepast. Er wordt één kavel aan de Julianastraat opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van één woning op het resterende wijzigingsgebied blijft onverkort van kracht.

3.3 Waardevermindering

Reclamant richt zijn zienswijze op de plaatsing van een bouwvlak op het perceel in de hoek van de Frederik Hendrikstraat, direct naast zijn perceel. Het plan leidt tot waardevermindering van zijn eigendommen.

Reactie

Naar aanleiding van de concept-zienswijzennota heeft aanvrager aangegeven dat hij het plangebied wenst te verkleinen. Hierdoor kan voor de woning aan de Julianastraat het wijzigingsplan vastgesteld worden. De noordelijke gronden vallen dan in zijn geheel buiten het plangebied, waardoor voor deze gronden de wijzigingsbevoegdheid conform het plan 'Actualisatie Vroomshoop Woongebied' behouden blijft.

Hiermee kunnen wij instemmen. Dit betekent dat het perceel in de hoek van de Frederik Hendrikstraat buiten beschouwing wordt gelaten. Het wijzigingsplan is hier op aangepast. Er wordt één kavel aan de Julianastraat opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van één woning op het resterende wijzigingsgebied blijft onverkort van kracht.

3.4 Onjuiste belangenafweging

Reclamant richt zijn zienswijze op de plaatsing van een bouwvlak op het perceel in de hoek van de Frederik Hendrikstraat, direct naast zijn perceel. Het plan leidt tot waardevermindering van zijn eigendommen. Reclamant ziet niet in waarom het financiële belang van de eigenaar van Koninginneweg 21 zwaarder moet wegen dan zijn belang en dat van de burens van Frederik Hendrikstraat 12a.

Reactie

Naar aanleiding van de concept-zienswijzennota heeft aanvrager aangegeven dat hij het plangebied wenst te verkleinen. Hierdoor kan voor de woning aan de Julianastraat het wijzigingsplan vastgesteld worden. De noordelijke gronden vallen dan in zijn geheel buiten het plangebied, waardoor voor deze gronden de wijzigingsbevoegdheid conform het plan 'Actualisatie Vroomshoop Woongebied' behouden blijft.

Hiermee kunnen wij instemmen. Dit betekent dat het perceel in de hoek van de Frederik Hendrikstraat buiten beschouwing wordt gelaten. Het wijzigingsplan is hier op aangepast. Er wordt één kavel aan de Julianastraat opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van één woning op het resterende wijzigingsgebied blijft onverkort van kracht.

3.5 Plan eerder afgewezen

Reclamant richt zijn zienswijze op de plaatsing van een bouwvlak op het perceel in de hoek van de Frederik Hendrikstraat, direct naast zijn perceel. Reclamant wijst er op dat de gemeente eerder heeft gezegd dat, gezien de huidige lokale situatie, er geen toestemming kon worden gegeven voor het realiseren van het door de eigenaar opgestelde plan.

Reactie

Naar aanleiding van de concept-zienswijzennota heeft aanvrager aangegeven dat hij het plangebied wenst te verkleinen. Hierdoor kan voor de woning aan de Julianastraat het wijzigingsplan vastgesteld worden. De noordelijke gronden vallen dan in zijn geheel buiten het plangebied, waardoor voor deze gronden de wijzigingsbevoegdheid conform het plan 'Actualisatie Vroomshoop Woongebied' behouden blijft.

Hiermee kunnen wij instemmen. Dit betekent dat het perceel in de hoek van de Frederik Hendrikstraat buiten beschouwing wordt gelaten. Het wijzigingsplan is hier op aangepast. Er wordt één kavel aan de Julianastraat opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van één woning op het resterende wijzigingsgebied blijft onverkort van kracht.

4 ZIENSWIJZE RECLAMANT 2

Datum brief : 29 mei 2020

Datum ontvangst : 2 juni 2020

4.1 Vertrouwen op andere invulling

Reclamant richt zijn zienswijze op de plaatsing van een bouwvlak op het perceel in de hoek van de Frederik Hendrikstraat, direct naast zijn perceel. Reclamant geeft aan dat de gemeente mondeling heeft toegezegd dat er geen woning met ontsluiting aan de Frederik Hendrikstraat zou komen en dat deze toezegging nu wordt geschonden.

Reactie

Naar aanleiding van de concept-zienswijzennota heeft aanvrager aangegeven dat hij het plangebied wenst te verkleinen. Hierdoor kan voor de woning aan de Julianastraat het wijzigingsplan vastgesteld worden. De noordelijke gronden vallen dan in zijn geheel buiten het plangebied, waardoor voor deze gronden de wijzigingsbevoegdheid conform het plan 'Actualisatie Vroomshoop Woongebied' behouden blijft.

Hiermee kunnen wij instemmen. Dit betekent dat het perceel in de hoek van de Frederik Hendrikstraat buiten beschouwing wordt gelaten. Het wijzigingsplan is hier op aangepast. Er wordt één kavel aan de Julianastraat opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van één woning op het resterende wijzigingsgebied blijft onverkort van kracht.

4.2 Wijzigingsbevoegdheid niet objectief begrensd

Reclamant betoogt dat de wijzigingsbevoegdheid onvoldoende objectief en rechtsonzeker is en dat het college geen gebruik mag maken van deze bevoegdheid.

Reactie

De wijzigingsbevoegdheid is voldoende objectief en rechtszeker. Er zijn diverse ruimtelijk relevante voorwaarden opgenomen waaraan het wijzigingsplan moet voldoen (zoals bijvoorbeeld de maximale goot- en bouwhoogte). De verbeelding en regels van het wijzigingsplan sluiten aan bij de verbeelding en regels van het bestemmingsplan "Actualisatie Vroomshoop Woongebied". Het toevoegen van één bouwvlak en een voorgevellijn in de verbeelding geeft nog meer zekerheid dan het bestemmingsplan "Actualisatie Vroomshoop Woongebied". De wijzigingsregels bepalen in voldoende mate in welke gevallen en op welke wijze van de wijzigingsbevoegdheid gebruik mag worden gemaakt.

Er is geen aanleiding voor de conclusie dat een geheel andere ruimtelijke ontwikkeling ontstaat dan de ruimtelijke ontwikkeling die in het moederplan zit. Daarbij wordt opgemerkt dat door verkleining van het plangebied alleen sprake is één bouwkavel aan de Julianastraat. Het perceel in de hoek van de Frederik Hendrikstraat zit niet meer in het plangebied van dit wijzigingsplan. De wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van één woning op het resterende wijzigingsgebied blijft wel onverkort van kracht.

4.3 Vermindering van het woongenot

Reclamant richt zijn zienswijze op de plaatsing van een bouwvlak op het perceel in de hoek van de Frederik Hendrikstraat, direct naast zijn perceel. De bouwmogelijkheden uit het wijzigingsplan zullen leiden tot een onevenredige aantasting van het woongenot en het wegnemen van het zonlicht.

Reactie

Naar aanleiding van de concept-zienswijzennota heeft aanvrager aangegeven dat hij het plangebied wenst te verkleinen. Hierdoor kan voor de woning aan de Julianastraat het wijzigingsplan vastgesteld worden. De noordelijke gronden vallen dan in zijn geheel buiten het plangebied, waardoor voor deze gronden de wijzigingsbevoegdheid conform het plan 'Actualisatie Vroomshoop Woongebied' behouden blijft.

Hiermee kunnen wij instemmen. Dit betekent dat het perceel in de hoek van de Frederik Hendrikstraat buiten beschouwing wordt gelaten. Het wijzigingsplan is hier op aangepast. Er wordt één kavel aan de Julianastraat opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van één woning op het resterende wijzigingsgebied blijft onverkort van kracht.

4.4 Stedenbouwkundige inpassing

Reclamant richt zijn zienswijze op de plaatsing van een bouwvlak op het perceel in de hoek van de Frederik Hendrikstraat, direct naast zijn perceel. Men geeft aan dat de toevoeging van een bouwvlak op deze plaats geen verbetering is van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De woning laat zich niet goed voegen in de omliggende bebouwing. Het is eerder een vreemde eend in de bijt.

Reactie

Naar aanleiding van de concept-zienswijzennota heeft aanvrager aangegeven dat hij het plangebied wenst te verkleinen. Hierdoor kan voor de woning aan de Julianastraat het wijzigingsplan vastgesteld worden. De noordelijke gronden vallen dan in zijn geheel buiten het plangebied, waardoor voor deze gronden de wijzigingsbevoegdheid conform het plan 'Actualisatie Vroomshoop Woongebied' behouden blijft.

Hiermee kunnen wij instemmen. Dit betekent dat het perceel in de hoek van de Frederik Hendrikstraat buiten beschouwing wordt gelaten. Het wijzigingsplan is hier op aangepast. Er wordt één kavel aan de Julianastraat opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van één woning op het resterende wijzigingsgebied blijft onverkort van kracht.

4.5 Civielrechtelijke verplichting onderhoud sloot; evidente privaatrechtelijke belemmering

Reclamant richt zijn zienswijze op de plaatsing van een bouwvlak op het perceel in de hoek van de Frederik Hendrikstraat, direct naast zijn perceel. Reclamant geeft aan dat de sloot op zijn perceel niet meer te onderhouden is, omdat dit machinaal dient te gebeuren vanaf het naastgelegen perceel.

Reactie

Naar aanleiding van de concept-zienswijzennota heeft aanvrager aangegeven dat hij het plangebied wenst te verkleinen. Hierdoor kan voor de woning aan de Julianastraat het wijzigingsplan vastgesteld

worden. De noordelijke gronden vallen dan in zijn geheel buiten het plangebied, waardoor voor deze gronden de wijzigingsbevoegdheid conform het plan 'Actualisatie Vroomshoop Woongebied' behouden blijft.

Hiermee kunnen wij instemmen. Dit betekent dat het perceel in de hoek van de Frederik Hendrikstraat buiten beschouwing wordt gelaten. Het wijzigingsplan is hier op aangepast. Er wordt één kavel aan de Julianastraat opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van één woning op het resterende wijzigingsgebied blijft onverkort van kracht.

4.6 Behoeft niet onderbouwd

Reclamant richt zijn zienswijze op het onvoldoende onderbouwen van de kwantitatieve behoefte.

Reactie

Voor de onderbouwing van de kwantitatieve behoefte verwijzen we naar alinea 4.2.4. uit de plantoelichting. Gelet hierop en op het beperkte aantal woningen van één dat het plan mogelijk maakt, is het bestemmingsplan op dit punt uitvoerbaar.

4.7 Alternatieven

Reclamant richt zijn zienswijze op het aandragen van een alternatieve invulling van het plangebied. Het alternatief dat wordt aangedragen betreft een bouwvlak aan de Koninginneweg. Dit in plaats van aan de Frederik Hendrikstraat.

Reactie

Naar aanleiding van de concept-zienswijzennota heeft aanvrager aangegeven dat hij het plangebied wenst te verkleinen. Hierdoor kan voor de woning aan de Julianastraat het wijzigingsplan vastgesteld worden. De noordelijke gronden vallen dan in zijn geheel buiten het plangebied, waardoor voor deze gronden de wijzigingsbevoegdheid conform het plan 'Actualisatie Vroomshoop Woongebied' behouden blijft.

Hiermee kunnen wij instemmen. Dit betekent dat het perceel in de hoek van de Frederik Hendrikstraat buiten beschouwing wordt gelaten. Het wijzigingsplan is hier op aangepast. Er wordt één kavel aan de Julianastraat opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van één woning op het resterende wijzigingsgebied blijft onverkort van kracht.

5 BELANGENAFWEGING

Alle belangen overziende zijn wij van oordeel dat in het belang van een goede ruimtelijke ordening het wijzigingsplan dusdanig is aangepast dat er geen sprake meer is van tegenstrijdige belangen.

6 CONCLUSIE

De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot aanpassing van het vast te stellen bestemmingsplan "Actualisatie Vroomshoop Woongebied Koninginneweg 21" ten opzichte van het ter visie gelegde ontwerpbestemmingsplan. De noordelijk gelegen bouwkvael grenzend aan de Frederik Hendrikstraat is komen te vervallen en alleen de bouwkvael aan de Julianastraat is behouden. De wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van één woning op het resterende wijzigingsgebied blijft onverkort van kracht.