

ZIENSWIJZENRAPPORT

Bestemmingsplan Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Verzetstraat 76

Datum vaststelling gemeenteraad: 27 september 2022

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING EN ACHTERGROND.....	3
2	LEESWIJZER	3
3	ZIENSWIJZE RECLAMANT 1	4
4	ZIENSWIJZE RECLAMANT 2	6
5	WIJZIGINGEN.....	8

1 INLEIDING EN ACHTERGROND

Voor u ligt het zienswijzenrapport met een samenvatting van de ingediende zienswijzen en weerlegging daarvan naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Verzetstraat 76”.

Het plan heeft als doel om de realisatie van tien vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Het genoemde ontwerpbestemmingsplan heeft als ontwerp met ingang van 24 maart 2022 voor 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 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de kennisgeving hieromtrent gepubliceerd in het Gemeenteblad en in het huis-aan-huis blad “InTwenterand” op 23 maart.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn van twee reclamanten een zienswijze ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend. Het voorliggende zienswijzenrapport maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan. In verband met de privacy is een aparte bijlage gemaakt met de (persoons)gegevens van de indieners van de zienswijzen.

2 LEESWIJZER

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

In het laatste hoofdstuk is een overzicht weergegeven van de wijzigingen die zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. Dit naar aanleiding van de ambtshalve wijzigingen.

3 ZIENSWIJZE RECLAMANT 1

Datum brief : 20 april 2022

Datum ontvangst : 20 april 2022

3.1 Aantasting woongenot

Reclamant richt zich tegen de volledige ontwikkeling die in het bestemmingsplan is opgenomen. Hij voert aan dat het woongenot ernstig wordt bedreigd en beknot. Waar hij doelt op het verdwijnen van groen en welbevinden daarbij, geluidsoverlast c.q. burengerucht en belemmering van uitzicht.

Reactie

Verdwijnen groen en welbevinden daarbij

De huidige planologische situatie van het plangebied is ter plaatse van woning Verzetstraat 76 een enkelbestemming 'Wonen' met rondom de enkelbestemming 'Tuin – Dorpserv'. Het gebied ten noorden van de woning is bestemd met de enkelbestemming 'Bedrijf' met functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – rijschool' en met de enkelbestemming 'Agrarisch'.

De gronden van het plangebied bestemd met enkelbestemming 'Agrarisch' zijn in gebruik als grasland en de gronden bestemd met enkelbestemming 'Bedrijf' zijn bebouwd en geasfalteerd. Op het plangebied bevinden zich op of nabij de erfgrans enkele bomen.

Er liggen drie percelen met een agrarische bestemming (totale afstand ca. 48,50 meter) tussen de enkelbestemming 'Tuin – Dorpserv' van appellant en het plangebied.

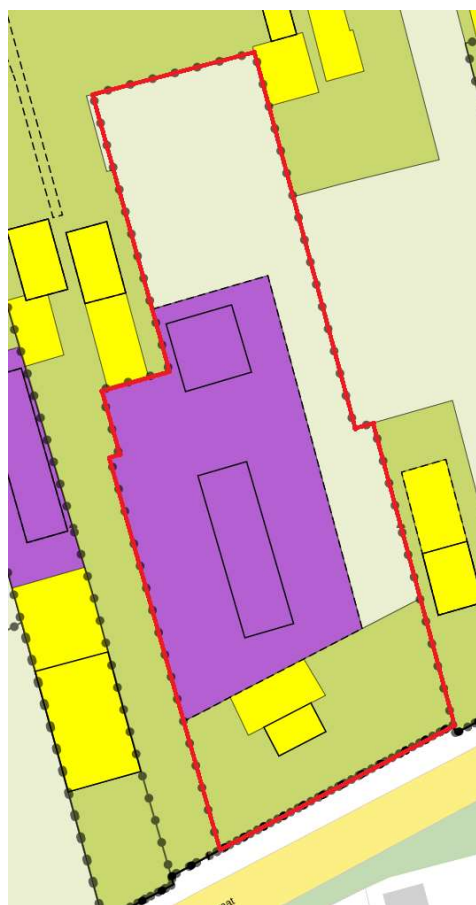
Bestaande bomen worden waar mogelijk behouden, anders geldt er conform de gemeentelijke bomenverordening met de daarbij horende beleidsregels compensatie kap (herplant). Hierin is opgenomen dat voor het kappen van kapvergunningplichtige bomen sprake is van een herplantplicht. Daarnaast is voor delen van het plangebied de enkelbestemming Tuin-Dorpserv opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor dorpserv, onbebouwde voor- en zijerven met cultuurhistorische waarde en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Geluidsoverlast c.q. burengerucht

De afstand tussen de enkelbestemming 'Tuin – Dorpserv' van appellant en het plangebied bedraagt ca. 48,50 meter. Binnen deze straal van 48,50 meter bevinden zich 13 verschillende (karakteristieke) woonbestemmingen. Gelet hierop is eventuele geluidsoverlast c.q. burengerucht als gevolg van dit plan vanuit ruimtelijk oogpunt niet onaanvaardbaar.

Belemmering van uitzicht

Wij onderkennen dat reclamant een gedeeltelijk vrij uitzicht geniet aan de achterkant van haar perceel en dat dit uitzicht verstoord kan worden door het onderhavige plan. In lijn met vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, merken wij op dat er geen recht bestaat op



Figuur 1, uitsnede vigerend bestemmingsplan
www.ruimtelijkeplannen.nl

blijvend vrij uitzicht. Dit houdt echter niet in dat wij het belang van reclamant bij het behouden van een vrij uitzicht niet hebben betrokken bij de belangenafweging. In deze hebben wij echter een zwaarder belang toegekend aan de belangen die betrokken zijn bij het realiseren van dit plan, waardoor in een diverse woningbehoefte wordt voorzien en een bedrijfsmatige bestemming wordt opgeheven. Ook hebben wij daarbij meegewogen dat slechts aan één zijde van de woning van reclamant het uitzicht kan worden aangetast als gevolg van dit plan en dat de afstand circa 48,50 meter is. Gelet op de directe omgeving is nu ook al geen sprake van geheel vrij uitzicht.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.2 Aantasting unieke slagenlandschap

Reclamant richt zich tegen de volledige ontwikkeling die in het bestemmingplan is opgenomen. Hij voert aan dat door ontwikkeling van het plan het unieke slagenlandschap wordt aangetast en dat het plan mogelijk in westelijke richting nog wordt vergroot. Reclamant voert aan dat er met een mogelijke uitbreiding naar het westen al rekening is gehouden met de wegenstructuur.

Reactie

Met de invulling van het plangebied is rekening gehouden met het bestaande slagenlandschap. Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin karakteristieke kenmerken zijn opgenomen voor het gebied. Daarnaast zijn er in de Regels van het bestemmingsplan bouwregels opgenomen voor bijvoorbeeld de kenmerkende nokrichting en dakhelling die de karakteristieke uitstraling van het gebied versterken.

Wij zijn van mening dat de invulling van het plangebied ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit oplevert en het plan het slagenlandschap niet op een onacceptabele wijze aantast. Een bedrijfsmatige bestemming verdwijnt. Dit is een verbetering voor het gebied.

De mogelijke uitbreiding van het plan naar westelijke richting is bij ons niet bekend. De locatie van het oppad is gekozen om een open zichtlijn in het plan te houden, zoals ook onderbouwd in het beeldkwaliteitsplan op pagina 12.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Planschade

Reclamant richt zich tegen de volledige ontwikkeling die in het bestemmingsplan is opgenomen. Hij voert aan dat het plan mogelijk leidt tot waardevermindering van haar eigendommen.

Reactie

Wij sluiten niet uit dat het plan zoals deze voorligt tot eventuele waardevermindering kan leiden van de eigendommen van reclamant. Op zichzelf staan wij dat echter geen reden om onze medewerking te weerhouden van de realisatie van het onderhavige plan. Met hetgeen reclamant heeft aangevoerd achten wij het niet aannemelijk dat de eventuele waardevermindering van haar eigendommen zodanig zal zijn, dat wij hier een groter gewicht aan moeten toekennen dan aan het belang van initiatiefnemer bij de realisatie van dit plan. Hierbij merken wij op dat voor eventuele tegemoetkoming in waardevermindering door overheidsbesluiten (planschade) een afzonderlijke procedure bestaat met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 ZIENSWIJZE RECLAMANT 2

Datum brief : 25 april 2022

Datum ontvangst : 25 april 2022

4.1 Aantasting woongenot

Reclamant richt zijn zienswijze tegen het verdwijnen van alle groene percelen rondom hun woning. Reclamant voert aan dat veel vogels en andere dieren daar hun onderkomen vinden.

Reactie

De huidige planologische situatie van het plangebied is ter plaatse van woning Verzetstraat 76 een enkelbestemming 'Wonen' met rondom de enkelbestemming 'Tuin – Dorpserv'. Het gebied ten noorden van de woning is bestemd met de enkelbestemming 'Bedrijf' met functiaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – rijschool' en met de enkelbestemming 'Agrarisch'.

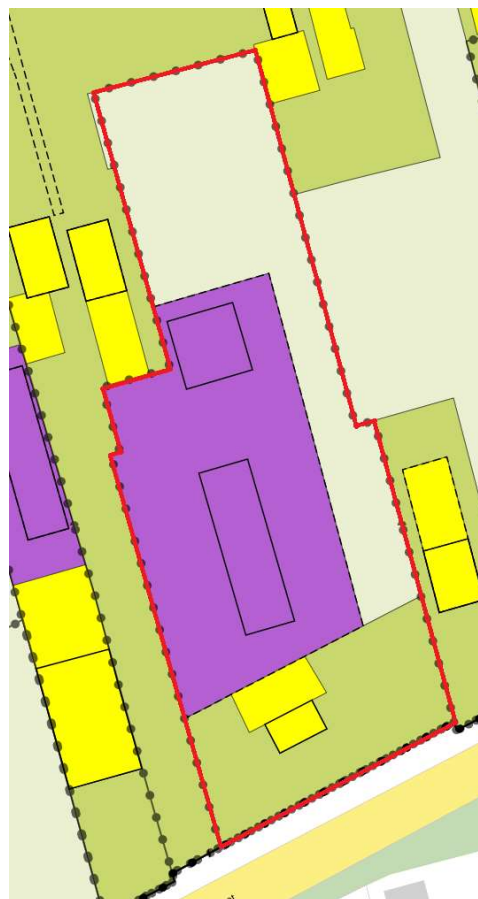
De gronden van het plangebied bestemd met enkelbestemming 'Agrarisch' zijn in gebruik als grasland en de gronden bestemd met enkelbestemming 'Bedrijf' zijn bebouwd en geasfalteerd. Op het plangebied bevinden zich op of nabij de erfgrans enkele bomen.

Er liggen drie percelen met een agrarische bestemming (totale afstand ca. 48,50 meter) tussen de enkelbestemming 'Tuin – Dorpserv' van appellant en het plangebied.

Wij onderkennen dat reclamant een gedeeltelijk vrij uitzicht geniet aan de achterkant van haar perceel en dat dit uitzicht verstoord kan worden door het onderhavige plan. In lijn met vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, merken wij op dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht. Dit houdt echter niet in dat wij het belang van reclamant bij het behouden van een vrij uitzicht niet hebben betrokken bij de belangenafweging. In dezer hebben wij echter een zwaarder belang toegekend aan de belangen die betrokken zijn bij het realiseren van dit plan, waardoor in een diverse woningbehoefte wordt voorzien en een bedrijfsmatige bestemming wordt opgeheven. Ook hebben wij daarbij meegewogen dat slechts aan één zijde van de woning van reclamant het uitzicht kan worden aangetast als gevolg van dit plan en dat de afstand circa 48,50 meter is. Gelet op de directe omgeving is nu ook al geen sprake van geheel vrij uitzicht.

Bestaande bomen worden waar mogelijk behouden, anders geldt er conform de gemeentelijke bomen-verordening met de daarbij horende beleidsregels compensatie kap (herplant). Hierin is opgenomen dat voor het kappen van kapvergunning plichtige bomen sprake is van een herplantplicht. Daarnaast is voor delen van het plangebied de enkelbestemming 'Tuin-Dorpserv' opgenomen. Deze gronden zijn bestemd voor dorpserv, onbebouwde voor- en zijerven met cultuurhistorische waarde en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Wij zijn van mening dat de invulling van het plangebied ten opzichte van de bestaande planologische mogelijkheden een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit oplevert en het plan het slagenlandschap



Figuur 2, uitsnede vigerend bestemmingsplan
www.ruimtelijkeplannen.nl

niet op een onacceptabele wijze aantast. Een bedrijfsmatige bestemming verdwijnt. Dit is een verbetering voor het gebied.

Er is in het onderzoeksgebied gekeken naar de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten en dieren en beschermde nesten, holen, vaste rust- en voortplantingsplaatsen en andere beschermde functies. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermd (natuur)gebied (Bijlage 9 van het bestemmingsplan, Quickscan natuurwaarden).

Hierin is geconcludeerd dat door het bebouwen en verharderen van een deel van het plangebied, de functie van het plangebied als foerageergebied voor de in het plangebied foeragerende beschermde dieren, niet wordt aangetast.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4.2 Planschade

Reclamant richt zich tegen de volledige ontwikkeling die in het bestemmingsplan is opgenomen. Hij voert aan dat het plan mogelijk leidt tot waardevermindering van haar eigendommen.

Reactie

Wij sluiten niet uit dat het plan zoals deze voorligt tot eventuele waardevermindering kan leiden van de eigendommen van reclamant. Op zichzelf staand vinden wij dat echter geen reden om onze medewerking te weerhouden van de realisatie van het onderhavige plan. Met hetgeen reclamant heeft aangevoerd achten wij het niet aannemelijk dat de eventuele waardevermindering van haar eigendommen zodanig zal zijn, dat wij hier een groter gewicht aan moeten toekennen dan aan het belang van initiatiefnemer bij de realisatie van dit plan. Hierbij merken wij op dat voor eventuele tegemoetkoming in waardevermindering door overheidsbesluiten (planschade) een afzonderlijke procedure bestaat met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5 WIJZIGINGEN

Bouwvlak

Er is per abuis voor één kavel een te klein bouwvlak opgenomen op de verbeelding. Dit bouwvlak wordt aangepast en van gelijke grootte als de andere bouwvlakken binnen het plangebied.



Figuur 3, uitsnede verbeelding,
www.ruimtelijkeplannen.nl

Hieronder is in een wijzigingenoverzicht aangegeven wat de wijzigingen en aanvullingen zijn van het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan. In het overzicht is tevens aangegeven of de wijzigingen en aanvullingen zijn aangebracht naar aanleiding van een zienswijze of ambtshalve. Ter voorkoming van misverstanden wordt opgemerkt dat niet alle detailwijzigingen zijn genoemd, zoals kennelijke verschrijvingen, kleine aanvullingen en grammaticale wijzigingen voor zover niet van wezenlijk belang voor de inhoud.

Z = wijziging naar aanleiding van ingebrachte zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan

A = ambtshalve wijziging

Onderdeel ontwerp bp → def bp	Aard wijziging	Z	A
Verbeelding			
Bouwvlak	Onvolledig bouwvlak opgenomen. Bouwvlak wordt qua grootte gelijk aan de andere bouwvlakken binnen het plan.		x