

ZIENSWIJZENNOTA

**Bestemmingsplan “Vriezenveen Woongebied en Bedrijven PH Wilhelminastraat
M656 en M657”**

Datum vaststelling gemeenteraad:	11 november 2025
Zaaknummer bestemmingsplan:	TR-Z2022-000609
Zaaknummer zienswijze:	TR-Z2024-000083, TR-Z2024-000082, TR-Z2024-000079 en TR-Z2024-000051

Inhoudsopgave

1. Inleiding en achtergrond.....	3
2. Zienswijze reclamant 1.....	4
3. Zienswijze reclamant 2.....	7
4. Zienswijze reclamant 3.....	10
5. Zienswijze reclamant 4.....	17
6. Wijzigingen.....	23

1. Inleiding en achtergrond

Voor u ligt de zienswijzennota met een samenvatting van de ingediende zienswijzen en weerlegging daarvan naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Vriezenveen Woongebied en Bedrijven PH Wilhelminastraat M656 en M657”.

Het ontwerpbestemmingsplan

De planherziening heeft ten doel om de bestemming ‘Groen’ van het perceel naast Wilhelminastraat 4 te Vriezenveen om te zetten naar een woonbestemming om aldaar een twee aaneen gebouwde woning te realiseren. Het identificatienummer van het bestemmingsplan is NL.IMRO.1700.BPVZPHWilhelmina-ont1.

Het genoemde ontwerpbestemmingsplan heeft als ontwerp met ingang van 30 november 2023 voor een periode van zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijlagen en alle bijbehorende stukken was te raadplegen via de gemeentelijke website www.twenterand.nl/digitaalinzien. In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de kennisgeving hieromtrent gepubliceerd in het digitale gemeenteblad en in het huis-aan-huis blad “InTwenterand” op 29 november 2023.

Afweging van belangen

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar ook de belangen van de omwonenden zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een wenselijk planologische situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de belangen van omwonenden, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

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

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 dat, voor zover niet op ieder argument ter ondersteuning van een zienswijze afzonderlijk wordt en uitputtend is ingegaan, dat niet betekent dat de zienswijze niet integraal in de overwegingen is betrokken. De zienswijze is in haar geheel beoordeeld.

Vervolgens is een overzicht weergegeven van de verschillende wijzigingen die zijn doorgevoerd in het bestemmingsplan. Dit naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, maar er zijn ook ambtshalve wijzigingen. Tot slot is in het laatste hoofdstuk de afrondende conclusie opgenomen.

2. Zienswijze reclamant 1

Datum brief : 03 januari 2024

Datum ontvangst : 03 januari 2024

2.1 Twee-onder-een kapwoning

Reclamant stelt dat een twee-onder-een kapwoning niet passend is binnen het straatbeeld van de Wilhelminastraat. De Wilhelminastraat heeft op dit moment geen enkele twee-onder-een kapwoning. Het hele blok bevat naast de school enkel vrijstaande woningen. Een twee-onder-een kapwoning past hier dan ook niet tussen. Daarnaast geeft reclamant aan dat de bouwhoogte buiten de norm van de wijk valt. De hoogte van de woningen (9,5 meter) is erg hoog en leent zich voor drie woonlagen. Hoewel er geen dakkapel is ingetekend, leent de woning zich hier op termijn wel voor volgens reclamant. Dat zal – ongeacht de plaatsingskant – leiden tot inkijk in verschillende tuinen. Dit zal een grote invloed hebben op de privacy in deze tuinen. Verder stelt reclamant dat een woning van dit formaat invloed heeft op onder andere de zon in omliggende tuinen en het vrije zicht.

Als tweede punt geeft reclamant aan dat in het huidige woonklimaat een twee-onder-een kapwoning van 450 m³ op een kavel van 500 m² voor de verkoopprijs van maximaal €325.000,- niet realistisch is.

Tot slot merkt reclamant op dat een twee-onder-een kapwoning niet aan de behoefte voldoet. De woonvisie Twenterand 2022-2026 stelt dat er al voldoende traditionele eengezinswoningen zijn en de lokale behoefte voor dit type woning stabiliseert. De gemeente zet bij nieuwbouw meer in op het toevoegen van levensloopbestendige en levensloopgeschikte nultredenwoning die doorstroming ouderen naar passende woningen bevordert.

Gemeentelijke standpunt

Op grond van het geldende bestemmingsplan Vriezenveen Woongebied en Bedrijven geldt voor de bestaande woonwijk waar het plangebied onderdeel van uitmaakt de bestemming 'Woongebied'. Op grond van de bouwregels van dat bestemmingsplan geldt voor de bestaande bebouwing dat de bouwhoogte maximaal 9,5 meter mag bedragen en de goothoogte maximaal 6 meter. Het voorliggende bouwplan sluit bij deze bouw mogelijkheden aan. Tevens is het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt beoordeeld. Daaruit volgt dat de ontwikkeling op de braakliggende groenstrook (voorheen geitenweide) goed denkbaar is. Aangezien er voor de kern Vriezenveen vooral behoefte is aan woningen in het middeldure koopsegment is de realisatie van een aaneen gebouwde woning denkbaar. Daarbij zou gedacht kunnen worden aan een meer gelaagd en passend type twee-onder-een kapwoningen of twee aaneen gebouwde woningen met een eigen kap met een nokrichting die evenwijdig loopt aan de kavelrichting. Naar aanleiding daarvan heeft de initiatiefnemer het ontwerp van het bouwplan aangepast. Dit is in paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan weergegeven en de planregels zijn daar op aangepast. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt past de twee aaneen gebouwde woning in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn immers aan de Gagelstraat en Molenstraat ook twee-onder-een kapwoningen aanwezig.

Naast dat het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt in de omgeving past, voorziet het bouwplan in een concrete behoefte aan woningbouw. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan was op grond van de Woonvisie 2022-2026 behoefte aan betaalbare woningen voor starters. Twenterand wil graag voorzien in de lokale vraag naar woningen. Primair is het dan ook van belang dat de juiste kwantiteit en kwaliteit woningen worden toegevoegd. De nieuwbouw zal voornamelijk binnen stedelijk moeten gaan plaatsvinden.

Op 9 april 2024 heeft de gemeenteraad tijdens de raadsdebatten het dossier 'Oplegnotitie actuele woningbouwbehoefte ter aanvulling op het huidige woningbouwbeleid' besproken. Deze oplegnotitie en het bijbehorende woningbouwbehoefteonderzoek (d.d. 31 januari 2024) zijn op 12 november 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Om de toekomstige woningbouwbehoefte voor de gemeente Twenterand in beeld te brengen heeft onderzoeksbureau Tellers & Benoemers een woningbouwbehoefteonderzoek uitgevoerd. Met dit onderzoek wordt een beeld gecreëerd van het aantal woningen waar behoefte aan is, in welke kern, in welke tijdsperiode en de betreffende prijs categorieën. Uit de oplegnotitie en het woningbouwbehoefteonderzoek blijkt dat er in Twenterand tot 2032 een woningbouwbehoefte is van

1.188 woningen om in de lokale vraag te voorzien. Daarvan zijn 1.128 woningen nieuw te bouwen. De woningbouwbehoefte is verdeeld over de verschillende kernen in Twenterand. Specifiek voor Vriezenveen geldt een woningbouwbehoefte van 450 woningen voor de lokale vraag. Tevens blijkt dat er een grote vraag is naar middeldure koopwoningen (83 woningen van de 450 nieuw te bouwen woningen). Voor middeldure koopwoningen geldt op grond van de oplegnotitie een maximale koopprijs tussen de € 335.000 en € 470.000,-.

De oplegnotitie laat zien dat er vooral behoefte is aan middel dure koopwoningen voor zowel starters, voor ouderen die willen doorstromen als voor 1/2 – persoonshuishoudens. Het bouwplan voorziet daarmee in een concrete behoefte aan nieuwe woningen.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het plan. Het ontwerp van de woning is aangepast zodat deze stedenbouwkundig beter aansluit bij de omgeving. De regels zijn daar concreet op aangepast. De volgende regel is toegevoegd aan artikel 3.2.1: “elke woning dient een eigen kap te krijgen met een nokrichting die evenwijdig loopt aan de kavelrichting”.

2.2 Bouwen op open groene plekken

Reclamant stelt dat het vervallen van de beleidsregel ‘bouwen op open groene plekken’ niet betekend dat bouwen op deze open groene plekken makkelijker gemaakt wordt. De open groene plek kan volgens reclamant waardevol zijn voor de wijk. Echter is het perceel vervallen en zou de eigenaar gestimuleerd moeten worden om dit niet te laten verpauperen. Dit zou meer waarde hebben voor de wijk dan nieuwe woningen zouden hebben.

Gemeentelijk standpunt

Uit het “Woonbehoefte onderzoek gemeente Twenterand” van 2024 is gebleken dat er binnen onze gemeente een grote behoefte is aan nieuwbouwwoningen. Daarbij gelden de principes van inbreiding voor uitbreiding. Het perceel is stedenbouwkundig beoordeeld als een geschikte inbreidingslocatie. Het plan voorziet in een concrete behoefte aan nieuwe woningen in het middel dure segment in Vriezenveen. Hoewel groen in stedelijk gebied een bijdrage kan leveren aan klimaatadaptatie, is het verdwijnen van het groen in dit geval vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar, aangezien de voorgestelde ontwikkeling bijdraagt aan een concrete behoefte aan nieuwe woningen en rekening houdt met klimaatadaptatie. Zoals onder punt 2.3 ‘wateroverlast’ wordt aangegeven wordt een droge sloot hersteld en moet het bouwplan voldoen aan de geldende bergingsnormen op grond van het Gemeentelijk Water en Rioleringsplan 2024-2028. De nieuwe twee aaneen te bouwen woningen sluiten goed aan bij de bestaande bebouwing. Vanwege de grote woningbouwopgave wordt een zwaarder belang toegekend aan deze ontwikkeling dan het individuele belang van de indieners van de zienswijzen. De belangen van de woningbouwontwikkeling prevaleren daarom boven het behoud van de groenstrook.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

2.3 Wateroverlast

Door werkzaamheden in de buurt, is de grond op dit moment slecht in staat water op te nemen. Dit leidt er volgens reclamant toe dat water slecht de grond kan infiltreren en daardoor kelders van woningen in loopt. Door de komst van de beoogde twee-onder-een kapwoning wordt nieuwe verharding toegevoegd waardoor reclamant bang is voor wateroverlast bij omliggende woningen. Hierbij wijst reclamant naar de Woonvisie Twenterand 2022-2026. Daarin staat beschreven dat klimaatverandering de inwoners van Twenterand steeds vaker treft. Door vergroening van de leefomgeving wil de gemeente proberen dit aan te pakken.

Gemeentelijk standpunt

Op particulier terrein is het uitgangspunt – conform Gemeentelijk Water en Rioleringsplan – dat primair de eigenaar van het terrein verantwoordelijk is voor de opvang, verwerking en afvoer van hemelwater.

De onderzoekplicht ligt bij de initiatiefnemer. De initiatiefnemer dient bij de aanvraag omgevingsvergunning gemotiveerd aan te geven hoe er met hemelwater wordt omgegaan. Bij nieuwbouw in in- of uitbreidingswijken moet voldaan worden aan de eisen van het waterschap Vechtstromen. Dat betekent dat er 80 mm berging over de toename van het verhard oppervlak van de in- of uitbreiding gerealiseerd moet worden. Uit de aanvraag omgevingsvergunning moet blijken dat voldoende bergingscapaciteit gerealiseerd wordt. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels om de verplichte aanleg van de bergingscapaciteit van 80 mm per toename van het verhard oppervlak te borgen..

Bovendien wordt aanvullend nog een voorheen aanwezige sloot hersteld over een lengte van 30 meter aan de achterzijde van het perceel. Daarmee blijft aan de voorzijde van het perceel voldoende ruimte voor de geplande woningen, bijgebouwen en ruimte om de achterzijde van het perceel kunnen bereiken. Het herstel en de instandhouding is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels geborgd. De te herstellen droge sloot heeft een minimale breedte van boven insteek 2 meter, bodeminsteek 1 meter, een minimale diepte van 0.75 meter en lengte van 30 meter. Daarmee is wateroverlast op omliggende percelen niet te verwachten.

Conclusie

Als gevolg van de zienswijze wordt het plan aangepast in die zin dat er een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de droge sloot en voor het realiseren van minimaal 80 mm aan bergingscapaciteit per toename van het verhard oppervlak.

3. Zienswijze reclamant 2

Datum brief : 09 januari 2024

Datum ontvangst : 09 januari 2024

3.1 Wateroverlast en leefbaarheid

Volgens reclamant is de geitenweide van oorsprong een goed onderhouden geitenweide. De afgelopen jaren is het terrein in verval geraakt. Op het terrein is de vijver gedempt en is er veel gereden met zwaar materiaal waardoor reclamant last heeft van water in de kelder.

Het veranderen van de bestemming 'Groen' naar de bestemming 'Wonen' is volgens reclamant in strijd met het beleid in Twenterand om de leefbaarheid in de buurt niet aan te tasten.

Gemeentelijke standpunt

Op grond van het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2024-2028 geldt dat initiatiefnemers bij nieuwbouw moeten voldoen aan de eisen van het waterschap Vechtstromen. De initiatiefnemer dient bij de aanvraag omgevingsvergunning gemotiveerd aan te geven wat er bijvoorbeeld met het hemelwater gebeurt. Bij nieuwbouw in in- of uitbreidingswijken moet voldaan worden aan de eisen van het waterschap Vechtstromen. Dat betekent dat er 80 mm berging over de toename van het verhard oppervlak van de in- of uitbreiding gerealiseerd moet worden. Uit de aanvraag omgevingsvergunning moet blijken dat voldoende bergingscapaciteit gerealiseerd wordt. Om daar in te kunnen voorzien wordt onder andere een droge sloot hersteld middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels. De te herstellen droge sloot heeft een minimale breedte van boven insteek 2 meter, bodeminsteek 1 meter, een minimale diepte van 0.75 meter en lengte van 30 meter. Daarmee is wateroverlast op omliggende percelen niet te verwachten. Tot slot is er een voorwaardelijke verplichting aan de planregels gekoppeld om in de minimale bergingscapaciteit van 80 mm per toename van het verhard oppervlak te voorzien. Het plan voorziet daarmee in voldoende bergingscapaciteit om wateroverlast bij omliggende percelen te voorkomen.

Het plan is getoetst aan de Omgevingsvisie Twenterand en de Woonvisie 2022-2026. Twenterand wil voldoende en passende woningen realiseren voor iedere doelgroep. Zoals uit paragraaf 3.3.2 van de toelichting blijkt voorziet het plan in een concrete behoefte aan nieuwe woningen. Daar komt bij dat de gemeenteraad tijdens de raadsdebatten op 9 april 2024 het dossier 'Oplegnotitie actuele woningbouwbehoefte ter aanvulling op het huidige woningbouwbeleid' besproken. Deze oplegnotitie en het bijbehorende woningbouwbehoefteonderzoek (d.d. 31 januari 2024) zijn op 12 november 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Om de toekomstige woningbouwbehoefte voor de gemeente Twenterand in beeld te brengen heeft onderzoeksbureau Tellers & Benoemers een woningbouwbehoefteonderzoek uitgevoerd. Met dit onderzoek wordt een beeld gecreëerd van het aantal woningen waar behoefte aan is, in welke kern, in welke tijdsperiode en de betreffende prijscategorieën. Uit de oplegnotitie en het woningbouwbehoefteonderzoek blijkt dat er in Twenterand tot 2032 een woningbouwbehoefte is van 1.188 woningen om in de lokale vraag te voorzien. Daarvan zijn 1.128 woningen nieuw te bouwen. De woningbouwbehoefte is verdeeld over de verschillende kernen in Twenterand. Specifiek voor Vriezenveen geldt een woningbouwbehoefte van 450 woningen voor de lokale vraag. Tevens blijkt dat er een grote vraag is naar middeldure koopwoningen (83 woningen van de 450 nieuw te bouwen woningen). Voor middeldure koopwoningen geldt op grond van de oplegnotitie een maximale koopprijs tussen de € 335.000 en € 470.000,-.

De oplegnotitie laat zien dat er vooral behoefte is aan koopwoningen voor zowel starters, voor ouderen die willen doorstromen als voor 1/2 – persoons huishoudens. Het plan voorziet daarmee in een concrete behoefte aan nieuwe woningen.

Daarnaast vinden wij een fraaie en gezonde omgeving belangrijk, waarbij het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk aandachtspunt is. Ruimtelijke kwaliteit is te omschrijven als "datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Hierbij wordt niet gekeken naar 'mooi of niet mooi', maar eerder naar of iets 'goed' (functioneel, mooi en toekomstbestendig). We hebben aandacht voor stedenbouwkundige structuren. We willen verpaupering

tegen gaan en bieden mogelijkheden voor ontwikkelingen die in aard en omvang passend zijn in een gebied.

Op grond van het geldende bestemmingsplan Vriezenveen Woongebied en Bedrijven geldt voor de bestaande woonwijk waar het plangebied onderdeel van uitmaakt de bestemming 'Woongebied'. Op grond van de bouwregels van dat bestemmingsplan geldt voor de bestaande bebouwing dat de bouwhoogte maximaal 9,5 meter mag bedragen en de goothoogte maximaal 6 meter. Het voorliggende bouwplan sluit bij deze bouwmogelijkheden aan. Tevens is het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt beoordeeld. Daaruit volgt dat de ontwikkeling op de braakliggende groenstrook (voorheen geitenweide) goed denkbaar is. Aangezien er voor de kern Vriezenveen vooral behoefte is aan woningen in het middel dure koopsegment is de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen denkbaar. Daarbij zou gedacht kunnen worden aan een meer gelaagd en passend type twee-onder-een kapwoningen of twee aaneen gebouwde woningen met een eigen kap met een nokrichting die evenwijdig loopt aan de kavelrichting. Naar aanleiding daarvan heeft de initiatiefnemer het ontwerp van het bouwplan aangepast. Dit is in paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan weergegeven en de planregels zijn daar op aangepast. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt past de twee aaneen gebouwde woning in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn immers aan de Gagelstraat en Molenstraat ook twee-onder-een kapwoningen aanwezig. Voorts is er sprake van een inbreidingslocatie in een bestaand woongebied. De ontwikkeling is daarmee passend in de omgeving en leidt niet tot aantasting van de leefbaarheid. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan het ruimtelijke beleid van de gemeente Twenterand

Conclusie

Als gevolg van de zienswijze wordt het plan aangepast in die zin dat er een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de droge sloot en voor het realiseren van minimaal 80 mm aan bergingscapaciteit per toename van het verhard oppervlak.

Daarnaast is het ontwerp van de woning aangepast zodat deze stedenbouwkundig beter aansluit bij de omgeving. De regels zijn daar concreet op aangepast. De volgende regel is toegevoegd aan artikel 3.2.1: "elke woning dient een eigen kap te krijgen met een nokrichting die evenwijdig loopt aan de kavelrichting".

3.2 Twee-onder-een kapwoning

Reclamant stelt dat een twee-onder-een kapwoning niet past binnen het straatbeeld met enkel vrijstaande woningen. Daarnaast is de bouwhoogte (9,5 meter) ook niet passend en zal een woning van 8 meter hoog beter passen binnen het straatbeeld. De woningen bevat drie woonlagen en in de toekomst mogelijk een dakkapel. Dit zorgt voor inkijk in verschillende huizen en/of tuinen. Tot slot heeft een woning van dit formaat invloed op onder andere de zon in omliggende tuinen en het vrije zicht.

Gemeentelijk standpunt

Op grond van het geldende bestemmingsplan Vriezenveen Woongebied en Bedrijven geldt voor de bestaande woonwijk waar het plangebied onderdeel van uitmaakt de bestemming 'Woongebied'. Op grond van de bouwregels van dat bestemmingsplan geldt voor de bestaande bebouwing dat de bouwhoogte maximaal 9,5 meter mag bedragen en de goothoogte maximaal 6 meter. Het voorliggende bouwplan sluit bij deze bouwmogelijkheden aan. Tevens is het bouwplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt beoordeeld. Daaruit volgt dat de ontwikkeling op de braakliggende groenstrook (voorheen geitenweide) goed denkbaar is. Aangezien er voor de kern Vriezenveen vooral behoefte is aan woningen in het middel dure koopsegment is de realisatie van twee aaneen gebouwde woningen denkbaar. Daarbij zou gedacht kunnen worden aan een meer gelaagd en passend type twee-onder-een kapwoningen of twee aaneen gebouwde woningen met een eigen kap met een nokrichting die evenwijdig loopt aan de kavelrichting. Naar aanleiding daarvan heeft de initiatiefnemer het ontwerp van het bouwplan aangepast. Dit is in paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan weergegeven en de planregels zijn daar op aangepast. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt past de twee aaneen gebouwde woning in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn immers aan de Gagelstraat en Molenstraat ook twee-onder-een kapwoningen aanwezig.

Door het huidige woningtekort is er veel behoefte aan woningen, ook aan twee aaneen gebouwde woningen. Uit het “Woonbehoefte onderzoek gemeente Twenterand” van 2024 is gebleken dat er binnen onze gemeente een grote behoefte is aan nieuwbouwwoningen. Om aan deze woningbehoefte te kunnen voldoen moeten we, tot het jaar 2032, 1.188 woningen gaan toevoegen. Zoals in paragraaf 2.1 van de zienswijzennota uiteen is gezet voorziet het bouwplan in een specifieke behoefte aan nieuwe woningen.

Een dakkapel kan, mits aan de voorwaarden voldaan wordt, vergunningsvrij worden opgericht. Het gaat dan om dakkapellen aan de achterzijde van de woning. Dakkapellen aan de voorzijde van de woning zijn niet vergunningsvrij.

Tot slot geldt op vaste rechtspraak dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. In stedelijke gebieden (groot of klein) bestaat altijd de mogelijkheid dat er ontwikkelingen zich voordoen die het uitzicht verminderen, hetgeen geldt voor zowel locaties in het centrum van een kern, midden in een woonwijk of aan de rand van de kern. Voor wat betreft de onevenredige aantasting van de privacy wijzen wij in dat kader bijvoorbeeld naar de volgende overweging van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 januari 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:4) waaruit dat blijkt:

“7.2 De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt kunnen stellen dat de nadelige gevolgen van het bestemmingsplan voor [appellant sub 1] niet onevenredig zijn in verhouding tot de met de vaststelling van het plan te dienen doelen. Het bestemmingsplan voorziet in een gebruikelijke stedelijke ontwikkeling in een stadscentrum. In het geval van een binnenstedelijke ontwikkeling is minder snel dan bij een buitenstedelijke ontwikkeling sprake van een onevenredige schending van privacy, verlies van zonuren en verlies van uitzicht. Enig verlies van privacy, zonuren en uitzicht behoort daarmee tot het normale maatschappelijke risico wanneer, zoals in dit geval, wordt gebouwd in een omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid. Bovendien bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht, zoals de Afdeling eerder in haar uitspraak van 20 april 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:1159, onder 10) heeft overwogen.”¹

Er is geen sprake van onevenredige schending van privacy. De nieuwe woningen worden gerealiseerd in het midden van een woonwijk waar reeds verschillende woningen om de woning van reclamant aanwezig zijn. Daarnaast is een bezonningsstudie uitgevoerd voor de nieuw op te richten woningen aan de Wilhelminastraat. Bij de zonnestudie is uitgegaan van het oude ontwerp waarbij de kapvorm meer volume heeft. In het huidige ontwerp zal nog minder sprake zijn van schaduwwerking op de naastliggende panden. De studie is gedaan voor vier data in een jaar: 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. Bij deze data is gekeken naar vier tijdstippen: 09:00, 12:00, 15:00 en 18:00 uur. De beelden zijn vervolgens getoetst aan de lichte en de strenge TNO-norm. Bij de lichte TNO-norm gaat het erom dat er gedurende de periode van 19 januari tot 21 oktober tenminste 2 bezonningsuren in de woningen aanwezig zijn. Uit de beelden van de zonnestudie blijkt dat dit het geval is. De lichte norm is algemeen gangbaar in Nederland. Bij de strenge TNO-norm, dienen er in de periode van 21 januari tot 22 november 2 bezonningsuren aanwezig te zijn. Hier wordt eveneens aan voldaan. Daarmee is er geen sprake van onevenredige schending van privacy, verlies van uitzicht en verlies van zonuren.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het plan. Het ontwerp van de woning is aangepast zodat deze stedenbouwkundig beter aansluit bij de omgeving. De regels zijn daar concreet op aangepast. De volgende regel is toegevoegd aan artikel 3.2.1: “elke woning dient een eigen kap te krijgen met een nokrichting die evenwijdig loopt aan de kavelrichting”.

¹ ABvRs 3 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4, r.o. 7.2

4. Zienswijze reclamant 3

Datum pro forma brief	:09 januari 2024
Datum ontvangst pro forma brief	:10 januari 2024
Datum argumentatie	:25 januari 2024
Datum ontvangst argumentatie	:30 januari 2024

4.1 Verandering van bestemming

Reclamant uit diepe bezorgdheid met betrekking tot de voorgestelde verandering van de groenbestemming naar een gemengde woon-bedrijvenbestemming. Gedurende het voorgaande ontwikkelingsproces was reclamant ervan overtuigd dat de groene bestemming intact zou blijven. Momenteel heerst er veel onduidelijk. Het feit dat het bedrijfspand op de Wilhelminastraat 4-6 al is gesloopt en twee woningen heeft voortgebracht als compensatie voor de voormalige bedrijfsbestemming, roept de prangende vraag op waarom er nu behoefte zou zijn aan nog meer woningen. Reclamant geeft aan dat er geen aanleiding bestaat voor het toevoegen van woningen op deze locatie.

De ongerustheid van reclamant wordt verder gevoed door de schijnbare tegenstrijdigheid in het gemeentelijk beleid. De belofte van het behouden van de groenbestemming lijkt nu mogelijk niet nagekomen. De huidige behoefte aan extra woningen lijkt op gespannen voet te staan met deze initiële compensatie en roept vragen op over de consistentie van het (stedelijke) ontwikkelingsbeleid.

Reclamant vindt het behoud van groene ruimten van essentieel belang voor het welzijn van de directe leefgemeenschap. De voorgestelde verandering lijkt deze waarden te ondermijnen en zou kunnen leiden tot onherstelbare schade aan de omgevingskwaliteit. Reclamant dringt er daarom op aan dat de besluitvorming rond deze cruciale kwestie transparanter wordt gemaakt en dat er grondig wordt nagedacht over de impact op het groen en de levenskwaliteit.

Gemeentelijke standpunt

In de afgelopen jaren is er veel veranderd op de woningmarkt. Er is grote behoefte aan woningen in elke categorie. De veranderingen hebben ook hun uitwerking gehad op regionale woonafspraken welke zijn vernieuwd en staan beschreven in de Twentse Woondeal, de Woonvisie 2022 - 2026 en de Omgevingsvisie Twenterand 1.0. Om goed aan te sluiten op de huidige woningmarkt en de regionale afspraken is de Woonvisie 2022 – 2026 vastgesteld waarin meer kansen zijn gecreëerd voor woningbouw.

De gemeenteraad heeft tijdens de raadsdebatten van 9 april 2024 het dossier 'Oplegnotitie actuele woningbouwbehoefte ter aanvulling op het huidig woningbouwbeleid' besproken. Deze oplegnotitie en het bijbehorende woningbouwbehoefteonderzoek (d.d. 31 januari 2024) zijn op 12 november 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Om de toekomstige woningbouwbehoefte voor de gemeente Twenterand in beeld te brengen heeft onderzoeksbureau Tellers & Benoemers een woningbouwbehoefteonderzoek uitgevoerd. Met dit onderzoek wordt een beeld gecreëerd van het aantal woningen waar behoefte aan is, in welke kern, in welke tijdsperiode en de betreffende prijscategorieën. Uit de oplegnotitie en het woningbouwbehoefteonderzoek blijkt dat er in Twenterand tot 2032 een woningbouwbehoefte is van 1.188 woningen om in de lokale vraag te voorzien. Daarvan zijn 1.128 woningen nieuw te bouwen. De woningbouwbehoefte is verdeeld over de verschillende kernen in Twenterand. Specifiek voor Vriezenveen geldt een woningbouwbehoefte van 450 woningen voor de lokale vraag. Tevens blijkt dat er een grote vraag is naar middeldure koopwoningen (83 woningen van de 450 nieuw te bouwen woningen). Voor middeldure koopwoningen geldt op grond van de oplegnotitie een maximale koopprijs tussen de € 335.000 en € 470.000,-. Het plan voldoet aan het gestelde ruimtelijke beleid voor wonen en voorziet in een specifieke woningbouwbehoefte.

Naast het gegeven dat het plan voorziet in een concrete behoefte aan nieuwe woningen, vinden wij een fraaie en gezonde omgeving belangrijk, waarbij het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk aandachtspunt is. Ruimtelijke kwaliteit is te omschrijven als "datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Hierbij wordt niet gekeken naar 'mooi of niet mooi', maar eerder naar of iets 'goed' (functioneel, mooi en toekomstbestendig). We hebben

aandacht voor stedenbouwkundige structuren. We willen verpaupering tegen gaan en bieden mogelijkheden voor ontwikkelingen die in aard en omvang passend zijn in een gebied.

De waarde van het groen is erg laag, omdat het jarenlang als tuin bij een woning in gebruik is geweest. Daarmee was er geen sprake van een structuurbepalende en waardevol groen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is geoordeeld dat de ontwikkeling van het terrein goed denkbaar is. Aangezien er voor de kern Vriezenveen vooral behoefte is aan woningen in het middel dure koopsegment is de realisatie van twee aaneen gebouwde woning logisch. Daarbij zou gedacht kunnen worden aan een meer gelaagd en passend type twee-onder-een kapwoningen of twee aaneen gebouwde woningen met een eigen kap met een nokrichting die evenwijdig loopt aan de kavelrichting. Naar aanleiding daarvan heeft de initiatiefnemer het ontwerp van het bouwplan aangepast. Dit is in paragraaf 2.2 van de toelichting van het bestemmingsplan weergegeven en de planregels zijn daar op aangepast. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt past de twee aaneen te bouwen woning in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn immers aan de Gagelstraat en Molenstraat ook twee-onder-een kapwoningen aanwezig.

Conclusie

De zienswijze heeft geleid tot een aanpassing van het plan. Het ontwerp van de woning is aangepast zodat deze stedenbouwkundig beter aansluit bij de omgeving. De regels zijn daar concreet op aangepast. De volgende regel is toegevoegd aan artikel 3.2.1: “elke woning dient een eigen kap te krijgen met een nokrichting die evenwijdig loopt aan de kavelrichting”.

4.2 Hoogte van bebouwing

Reclamant maakt zich ernstig zorgen over de toegestane hoogte van de voorgenomen bebouwing, aangezien de realisatie hiervan naar verwachting zal resulteren in het aanzienlijke verlies van het vrije uitzicht en de privacy die voorheen genoten werd. De bouwhoogte die wordt toegestaan werpt een schaduw over het woongenot van reclamant wat leidt tot aanzienlijke waardevermindering van de betreffende woningen. Reclamant hecht groot belang aan het behoud van onbelemmerd uitzicht en een gevoel van ongestoorde privacy in zijn woonomgeving. Daarnaast vreest reclamant dat de waarde van hen onroerende zaak en die van andere woningen in de directe omgeving significant zal verminderen als gevolg van het beperkte uitzicht en verminderde privacy. Dit kan de algehele kwaliteit van het leven in de betreffende woonwijk beïnvloeden.

Reclamant stelt dat de voorgestelde hoogte van de bebouwing heroverwogen moet worden met als doel een evenwicht te vinden tussen stedelijke ontwikkeling, het behoud van de leefomstandigheden en de waarde van hun woning en zijn medebewoners. Deze kwestie zal zorgvuldig moeten worden onderzocht en er zal een passende maatregel genomen moeten worden om de belangen van de bewoners te beschermen.

Gemeentelijk standpunt

Op grond van het geldende bestemmingsplan Vriezenveen Woongebied en Bedrijven geldt voor de bestaande woonwijk waar het plangebied onderdeel van uitmaakt de bestemming ‘Woongebied’. Op grond van de bouwregels van dat bestemmingsplan geldt voor onder andere de bestaande bebouwing dat de bouwhoogte maximaal 9,5 meter mag bedragen en de goothoogte maximaal 6 meter. Het voorliggende bouwplan sluit bij deze bouwmogelijkheden aan.

Daarnaast is er een bezonningsstudie uitgevoerd voor de nieuw op te richten woningen aan de Wilhelminastraat. Bij de zonnestudie is uitgegaan van het oude ontwerp waarbij de kapvorm meer volume heeft ten opzichte van het aangepaste ontwerp. De studie is op vier verschillende data en tijdstippen uitgevoerd. De beelden zijn getoetst aan de lichte en strenge TNO-norm. Bij de lichte TNO-norm gaat het erom dat er gedurende de periode van 19 januari tot 21 oktober tenminste 2 bezonningsuren in de woningen aanwezig zijn. Uit de beelden van de zonnestudie blijkt dat dit het geval is. De lichte norm is algemeen gangbaar in Nederland. Bij de strenge TNO-norm, dienen er in de periode van 21 januari tot 22 november 2 bezonningsuren aanwezig te zijn. Hieraan wordt ook voldaan. In het huidige ontwerp zal nog minder sprake zijn van schaduwwerking op de naastliggende woningen.

Het is vaste rechtspraak dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. In stedelijke gebieden (groot of klein) bestaat altijd de mogelijkheid dat er ontwikkelingen zich voordoen die het uitzicht verminderen, hetgeen geldt voor zowel locaties in het centrum van een kern, het midden van een woonwijk als aan de rand van de kern. Voor wat betreft de onevenredige aantasting van de privacy wijzen wij in dat kader bijvoorbeeld naar de volgende overweging van een uitspraak van de Raad van State van 3 januari 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:4) waaruit blijkt dat:

“7.2 De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt kunnen stellen dat de nadelige gevolgen van het bestemmingsplan voor [appellant sub 1] niet onevenredig zijn in verhouding tot de met de vaststelling van het plan te dienen doelen. Het bestemmingsplan voorziet in een gebruikelijke stedelijke ontwikkeling in een stadscentrum. In het geval van een binnenstedelijke ontwikkeling is minder snel dan bij een buiten stedelijke ontwikkeling sprake van een onevenredige schending van privacy, verlies van zonuren en verlies van uitzicht. Enig verlies van privacy, zonuren en uitzicht behoort daarmee tot het normale maatschappelijke risico wanneer, zoals in dit geval, wordt gebouwd in een omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid. Bovendien bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht, zoals de Afdeling eerder in haar uitspraak van 20 april 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:1159, onder 10) heeft overwogen.”²

Daarmee is er geen sprake van onevenredige schending van privacy, verlies van uitzicht en verlies van zonuren.

Met hetgeen reclamant heeft aangevoerd wordt het niet aannemelijk geacht dat de eventuele waardevermindering van eigendommen en eventuele andere kosten zodanig zullen zijn, dat hier een groter gewicht aan moet worden toegekend dan aan het belang van initiatiefnemer bij de realisatie van dit plan. Het staat reclamant vrij om een verzoek om planschade in te dienen. Gelet op de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 geldt een overgangsrecht. Op grond van artikel 4.19 Invoeringswet geldt dat schade die is veroorzaakt door een bestemmingsplan dat als ontwerp ter inzage is gelegd vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet, het oude recht van toepassing blijft tot 5 jaar na het van kracht worden van het bestemmingsplan (art. 4.198, lid 2 Invoeringswet).

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4.3 Parkeerproblemen en verkeersdruk

Reclamant maakt zich ernstige zorgen over de parkeersituatie in de wijk die aanhoudende problemen ondervindt op dit gebied. Reclamant twijfelt over de haalbaarheid van voorgestelde eis (twee parkeerplaatsen per woning) en acht het van groot belang deze maatregel nader te onderzoeken.

De wijk staat momenteel voor een uitdaging wat betreft parkeervoorzieningen. Een kritische evaluatie van de voorgestelde normen en eisen zijn noodzakelijk. Een bijkomende zorg is de verwachte toename van verkeersdruk in de wijk als gevolg van de voorgestelde nieuwbouwprojecten. Reclamant dringt erop aan dat de deze potentiële verkeersimpact zorgvuldiger moet worden beoordeeld en er passende maatregelen worden genomen om de leefbaarheid van de wijk te waarborgen.

Gemeentelijk standpunt

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat bestaande parkeertekort in een bepaalde omgeving niet door een nieuwe ontwikkeling opgelost hoeft te worden. Wel geldt dat een ontwikkeling een dergelijk parkeertekort niet mag verslechteren. Dit volgt eveneens uit de Beleidsnota Parkeernormen gemeente Twenterand 2018.

De parkeernormen van de gemeente Twenterand zijn opgenomen in de Beleidsnota Parkeernormen gemeente Twenterand 2018. De parkeernormering is conform artikel 3.1 van de beleidsnota gebaseerd op CROW publicatie 317 ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie’. Het plangebied ligt conform artikel

² ABvRs 3 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4, r.o. 7.2

3.2 van de beleidsnota in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Op grond van de parkeernormen geldt voor een twee-onder-een kapwoning (ook twee aaneen gebouwde woning) een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Dat betekent dat de parkeerbehoefte van het plan 4,4 parkeerplaatsen bedraagt. Daarbij geldt op grond van artikel 3.11 dat de (som van de) berekende parkeereis bij een eerste decimaal tot 5 in een heel getal afgerond wordt naar beneden. De parkeerbehoefte van het plan bedraagt derhalve 4 parkeerplaatsen.

Naast het hoofdgebouw is aan weerszijden van de woning voldoende ruimte om een oprit te realiseren. Zoals uit de afbeelding in paragraaf 4.10 'Verkeer / parkeren' blijkt heeft het oprit een lengte van circa 16 meter en een breedte van circa 3,4 meter. Daarmee kan ruimschoots in de benodigde parkeerbehoefte voorzien worden.

De gevolgen van het plan voor verkeer zijn gering. Op basis van de CROW-kerngetallen geldt voor de twee aaneen gebouwde kapwoning een verkeersgeneratie van maximaal 8,2 verkeersbewegingen per woning (weinig stedelijk, rest bebouwde kom) per dag. De totale verkeergeneratie bedraagt circa 17 verkeersbewegingen per dag. Deze leiden, gelet op het woonkarakter van de omgeving, niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De verkeersbewegingen gaan eenvoudig op in het heersende verkeersbeeld. De bestaande infrastructuur heeft voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen (veilig en zonder overlast) af te kunnen wikkelen.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4.4 Gebrek aan groenvoorziening

Reclamant wenst te benadrukken dat de wijk momenteel kampt met een gebrek aan groenvoorzieningen. Verdere bouwactiviteiten zouden de leefbaarheid van de buurt in gevaar kunnen brengen. Reclamant uit bezorgdheid over de mogelijke afwezigheid van regelgeving met betrekking tot maximale bebouwing in de wijk.

Reclamant pleit voor het behoud van de bestaande groenstrook en vragen zich af of er geen maatregelen genomen kunnen worden om de huidige groenvoorzieningen te behouden en te beschermen.

Gemeentelijk standpunt

Een fraaie en gezonde omgeving vinden wij belangrijk, waarbij het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk aandachtspunt is. Ruimtelijk kwaliteit is te omschrijven als: "datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Hierbij wordt niet gekeken naar 'mooi of niet mooi', maar eerder naar of iets 'goed' (functioneel, mooi en toekomstbestendig). We hebben aandacht voor stedenbouwkundige structuren. We willen verpaupering tegen gaan en bieden mogelijkheden voor ontwikkelingen die in aard en omvang passend zijn in een gebied.

De waarde van het groen is erg laag, omdat het jarenlang als tuin bij een woning in gebruik is geweest. Daarmee was er geen sprake van structuurbepalend en waardevol groen. Daarbij wordt ook opgemerkt dat er geen sprake is van openbaar groen. Het perceel is geen eigendom van de gemeente. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is geoordeeld dat de ontwikkeling van het terrein naar twee aaneen te bouwen woningen gelet op de woningbehoefte denkbaar is. Met name omdat er sprake is van een grote woningbouwbehoefte.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4.5 Wateroverlast

Reclamant uit bezorgdheid met betrekking tot de recente wateroverlast in de wijk waarbij kelders en tuinen onder water zijn komen te staan. Reclamant is van mening dat deze overlast direct verband houdt met het verdwijnen van een plaatselijke vijver en de ophoging van het perceel. De huidige situatie de

angst voor grotere waterproblemen aangewakkerd, en het vooruitzicht van nog meer bebouwing met twee woningen en bijgebouwen versterkt deze vrees.

Gemeentelijke standpunt

Op grond van het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2024-2028 geldt dat initiatiefnemers bij nieuwbouw moeten voldoen aan de eisen van het waterschap Vechtstromen. De initiatiefnemer dient bij de aanvraag omgevingsvergunning gemotiveerd aan te geven wat er bijvoorbeeld met het hemelwater gebeurt. Bij nieuwbouw in in- of uitbreidingswijken moet voldaan worden aan de eisen van het waterschap Vechtstromen. Dat betekent dat er 80 mm berging over de toename van het verhard oppervlak van de in- of uitbreiding gerealiseerd moet worden. Uit de aanvraag omgevingsvergunning moet blijken dat voldoende bergingscapaciteit gerealiseerd wordt. Om daar in te kunnen voorzien wordt onder andere een droge sloot hersteld. Het herstel en de instandhouding is door middel van een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. De te herstellen droge sloot heeft een minimale breedte van boven insteek 2 meter, bodeminsteek 1 meter, een minimale diepte van 0.75 meter en lengte van 30 meter. Daarmee is wateroverlast op omliggende percelen niet te verwachten. Tot slot is er een voorwaardelijke verplichting aan de planregels gekoppeld om in de minimale bergingscapaciteit van 80 mm per toename van het verhard oppervlak te voorzien. Het plan voorziet daarmee in voldoende bergingscapaciteit om wateroverlast bij omliggende percelen te voorkomen

Conclusie

Als gevolg van de zienswijze wordt het plan aangepast in die zin dat er een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de droge sloot en voor het realiseren van minimaal 80 mm aan bergingscapaciteit per toename van het verhard oppervlak.

4.6 Afwateringsproblemen

Reclamant heeft met toenemende bezorgdheid te huidige staat van de afwatering in de omgeving aanschouwd waarbij zich reeds een aanzienlijk probleem voordoet. Al het water in het betreffende gebied wordt afgevoerd naar de sloot die zich bevindt grenzend aan het perceel waarop de voorgestelde wijziging van de bestemming wordt overwogen.

Het is voor reclamant van essentieel belang dat deze sloot in stand wordt gehouden en zelfs wordt overwogen voor mogelijke aansluiting op het rioolstelsel. In het belang van duurzaamheid en het voorkomen van verdere complicaties in de afwateringssituatie wil reclamant graag zien dat er serieus wordt overwogen om de genoemde sloot te behouden en indien mogelijk, aan te sluiten op het stedelijk rioolnetwerk.

Gemeentelijk standpunt

De sloot die de nieuw te bouwen woningen scheidt van de bestaande woningen aan de Molenstraat blijft behouden. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de droge sloot te herstellen en in stand te houden. De te herstellen droge sloot heeft een minimale breedte van boven insteek 2 meter, bodeminsteek 1 meter, een minimale diepte van 0.75 meter en lengte van 30 meter

Conclusie

Als gevolg van de zienswijze wordt het plan aangepast in die zin dat er een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de droge sloot en voor het realiseren van minimaal 80 mm aan bergingscapaciteit per toename van het verhard oppervlak. Daarmee wordt voorkomen dat de toevoeging van deze verharding tot meer wateroverlast zal leiden.

4.7 Alternatieve woningbouwlocaties

Reclamant heeft de vraag of het werkelijk noodzakelijk is om de bestaande wijk verder te bebouwen gezien de beschikbaarheid van een dergelijke omvangrijke locatie elders. Hoe verhoudt deze ontwikkeling zich tot de woon- en structuurvisie van de gemeente Twenterand. Reclamant hecht waarde aan het begrijpen hoe de uitbreiding van de bestaande wijk past binnen de bredere visie die de gemeente voor ogen heeft op het gebied van woningbouw en stedelijke ontwikkeling.

Daarnaast wijst reclamant naar de aankoop van grond in Vriezenveen Noord wat sterk suggereert dat er voldoende ruimte beschikbaar is voor nieuwe woningbouwprojecten. Dit werpt verdere vragen op over de noodzaak en rechtvaardiging van het voortzetten en de bebouwing in de bestaande wijk, met name in het licht van de ruimtelijke mogelijkheden elders in de gemeente.

Reclamant stelt dat het behoud van groene ruimten van essentieel belang is voor het welzijn van de directe leefgemeenschap.

Gemeentelijke standpunt

In de afgelopen jaren is er veel veranderd op de woningmarkt. Er is grote behoefte aan woningen in elke categorie. De veranderingen hebben ook hun uitwerking gehad op regionale woonafspraken welke zijn vernieuwd en staan beschreven in de Twentse Woondeal, de Woonvisie en de Omgevingsvisie Twenterand. Om goed aan te sluiten op de huidige woningmarkt en de regionale afspraken is de Woonvisie 2022 – 2026 vastgesteld waarin meer kansen zijn gecreëerd voor woningbouw.

De gemeenteraad heeft tijdens de raadsdebatten van 9 april 2024 het dossier 'Oplegnotitie actuele woningbouwbehoefte ter aanvulling op het huidig woningbouwbeleid' besproken. Deze oplegnotitie en het bijbehorende woningbouwbehoefteonderzoek (d.d. 31 januari 2024) zijn op 12 november 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Om de toekomstige woningbouwbehoefte voor de gemeente Twenterand in beeld te brengen heeft onderzoeksbureau Tellers & Benoemers een woningbouwbehoefteonderzoek uitgevoerd. Met dit onderzoek wordt een beeld gecreëerd van het aantal woningen waar behoefte aan is, in welke kern, in welke tijdsperiode en de betreffende prijscategorieën. Uit de oplegnotitie en het woningbouwbehoefteonderzoek blijkt dat er in Twenterand tot 2032 een woningbouwbehoefte is van 1.188 woningen om in de lokale vraag te voorzien. Daarvan zijn 1.128 woningen nieuw te bouwen. De woningbouwbehoefte is verdeeld over de verschillende kernen in Twenterand. Specifiek voor Vriezenveen geldt een woningbouwbehoefte van 450 woningen voor de lokale vraag. Tevens blijkt dat er een grote vraag is naar middeldure koopwoningen (83 woningen van de 450 nieuw te bouwen woningen). Voor middeldure koopwoningen geldt op grond van de oplegnotitie een maximale koopprijs tussen de € 335.000 en € 470.000,-. Het plan voldoet aan het gestelde ruimtelijke beleid voor wonen en voorziet in een specifieke woningbouwbehoefte.

Naast het gegeven dat het plan voorziet in een concrete behoefte aan nieuwe woningen, vinden wij een fraaie en gezonde omgeving belangrijk, waarbij het behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit een belangrijk aandachtspunt is. Ruimtelijke kwaliteit is te omschrijven als "datgene wat ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is". Hierbij wordt niet gekeken naar 'mooi of niet mooi', maar eerder naar of iets 'goed' (functioneel, mooi en toekomstbestendig). We hebben aandacht voor stedenbouwkundige structuren. We willen verpaupering tegen gaan en bieden mogelijkheden voor ontwikkelingen die in aard en omvang passend zijn in een gebied.

De waarde van het groen is erg laag, omdat het jarenlang als tuin bij een woning in gebruik is geweest. Daarmee was er geen sprake van structuurbepalend en waardevol groen. Daarbij wordt ook opgemerkt dat er geen sprake is van openbaar groen. Het perceel is geen eigendom van de gemeente. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is geoordeeld dat de ontwikkeling van het terrein naar twee woningen gelet op de woningbehoefte denkbaar is. Met name omdat er op korte termijn sprake is van een grote woningbouwbehoefte.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4.8 Stikstofnormen

Reclamant stelt dat het voorgenomen plan moet voldoen aan de geldende wet- en regelgeving met betrekking tot stikstofemissies ten aanzien van Natura-2000 gebieden. De geldende wet- en regelgeving moet strikt worden nageleefd om schadelijke effecten van stikstof op het milieu en de volksgezondheid te beperken. Reclamant geeft aan dat er onduidelijkheden en gebrekkige informatie bestaan met betrekking tot het al dan niet bestaan van stikstofberekeningen aangaande dit voornemen.

Reclamant maakt zich zorgen over de mogelijke ecologische en gezondheidsrisico's die gepaard kunnen gaan met een overschrijding van de stikstofnormen.

Gemeentelijk standpunt

Er is een AERIUS-berekening uitgevoerd en deze is als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Uit de AERIUS-berekening blijkt dat het plan niet leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebied. Daarmee zijn significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied uitgesloten.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5. Zienswijze reclamant 4

Datum pro forma zienswijze	:09 januari 2024
Datum ontvangst pro forma zienswijze	:12 januari 2024
Datum zienswijze	:26 januari 2024
Datum ontvangst zienswijze	:29 januari 2024

5.1 Bestemmingsplan Vriezenveen Woongebied en Bedrijven PH Wilhelminastraat 4-6

Reclamant stelt dat het perceel een lange voorgeschiedenis kent. De percelen M656 en M657 hebben in een eerder bestemmingsplan 'Vriezenveen Woongebied en Bedrijven PH Wilhelminastraat 4-6' gezeten. Daartegen heeft reclamant destijds zienswijzen ingediend. Vanwege de zienswijze is ervoor gekozen om de percelen M656 en M657 uit het bestemmingsplan te laten omdat bebouwing op de groenstrook zou worden uitgesloten. Het voorgaande betekent dat voor beide percelen het oorspronkelijke bestemmingsplan 'Vriezenveen Woongebied en Bedrijven' bleef gelden. Reclamant stelt dat zij in de voorgenoemde procedure in het gelijk werden gesteld.

Gemeentelijke standpunt

Per 8 maart 2018 heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Vriezenveen Woongebied en bedrijven PH Wilhelminastraat 4-6" voor inspraak voorontwerp ter inzage gelegen. Reclamant heeft binnen vier weken een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan gegeven. Tijdens de inspraakreactie is geconstateerd dat op basis van de Beleidsregel Bouwen op open groene plekken Twenterand de gronden met een groenbestemming niet in aanmerking komen voor woningbouw omdat het niet voldeed aan de criteria. Om die reden is destijds voor gekozen om de gronden niet mee te nemen in het bestemmingsplan. De beleidsregel Bouwen op open groene plekken Twenterand is in ingetrokken bij het vaststellen van de Woonvisie 2015 – 2025. Daarbij gold een overgangperiode van drie jaren waardoor tot 2018 aanspraak gemaakt kon worden op die beleidsregels.

Aangezien de Woonvisie 2015-2025 onvoldoende aansloot bij de huidige woningmarkt, woonbehoefte en regionale woonafspraken is de Woonvisie 2022-2026 in 2022 vastgesteld, waarin meer kansen zijn gecreëerd voor woningbouw.

In de Woonvisie is zowel de ambitie voor de korte termijn als de lange termijn beschreven. Op korte termijn moeten we voldoende woningen bouwen om de groei van het aantal huishoudens te kunnen faciliteren en starters in de gemeente te kunnen bedienen.

De gemeenteraad heeft tijdens de raadsdebatten van 9 april 2024 het dossier 'Oplegnotitie actuele woningbouwbehoefte ter aanvulling op het huidig woningbouwbeleid' besproken. Deze oplegnotitie en het bijbehorende woningbouwbehoefteonderzoek (d.d. 31 januari 2024) zijn op 12 november 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Om de toekomstige woningbouwbehoefte voor de gemeente Twenterand in beeld te brengen heeft onderzoeksbureau Tellers & Benoemers een woningbouwbehoefteonderzoek uitgevoerd. Met dit onderzoek wordt een beeld gecreëerd van het aantal woningen waar behoefte aan is, in welke kern, in welke tijdsperiode en de betreffende prijscategorieën. Uit de oplegnotitie en het woningbouwbehoefteonderzoek blijkt dat er in Twenterand tot 2032 een woningbouwbehoefte is van 1.188 woningen om in de lokale vraag te voorzien. Daarvan zijn 1.128 woningen nieuw te bouwen. De woningbouwbehoefte is verdeeld over de verschillende kernen in Twenterand. Specifiek voor Vriezenveen geldt een woningbouwbehoefte van 450 woningen voor de lokale vraag. Tevens blijkt dat er een grote vraag is naar middeldure koopwoningen (83 woningen van de 450 nieuw te bouwen woningen). Voor middeldure koopwoningen geldt op grond van de oplegnotitie een maximale koopprijs tussen de € 335.000 en € 470.000,-. Het plan voldoet aan het gestelde ruimtelijke beleid voor wonen en voorziet in een specifieke woningbouwbehoefte.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5.2 Vriezenveen Woongebied en Bedrijven PH Wilhelminastraat M306

Medio 2020 is er een nieuwe procedure gestart, te weten: 'Vriezenveen Woongebied en Bedrijven PH Wilhelminastraat M306'. Reclamant heeft tegen deze procedure ook een zienswijze ingediend. De

procedure is vervolgens ingetrokken en de initiatiefnemer ging wachten op een beter bouwbeleid volgens reclamant. Reclamant ziet niet in waarom het plan nu wél in overeenstemming zou zijn met de hiervoor besproken beleidsregels (bouwen op open groene plekken). Op dit moment is er niks veranderd en is het plan nog steeds in strijd met de documenten op basis waarvan dit in 2018 en 2020 ook werd geoordeeld. Daarnaast beroept reclamant zich op het vertrouwensbeginsel. In het verleden is tweemaal aangegeven dat het plan uitvoerbaar is.

Gemeentelijk standpunt

Het beleid 'Bouwen op open groene plekken Twenterand' is bij het vaststellen van de Woonvisie 2015 – 2025 ingetrokken. De overgangsperiode van drie jaar is ook vervallen. In tussentijd is er ook een nieuwe Woonvisie Twenterand 2022 – 2026 vastgesteld die het mogelijk maakt om woningbouw te realiseren. Het ingediende plan is om die reden niet in strijd met onze huidige beleidsregels.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5.3 Voorwaardelijke verplichting

Reclamant geeft aan dat er een aantal toezeggingen zijn gedaan door initiatiefnemer. Er werd erkend dat een voorwaardelijke verplichting voor de sloot noodzakelijk zou zijn om het plan ruimtelijk inpasbaar te krijgen. In het nu voorliggende plan is zelfs daar geen rekening mee gehouden, waardoor het in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijk standpunt

De sloot die de nieuw te bouwen woningen scheidt van de bestaande woningen aan de Molenstraat blijft behouden. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de droge sloot te herstellen en in stand te houden middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels. De te herstellen droge sloot heeft een minimale breedte van boven insteek 2 meter, bodeminsteek 1 meter, een minimale diepte van 0.75 meter en lengte van 30 meter.

Conclusie

Als gevolg van de zienswijze wordt het plan aangepast in die zin dat er een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de droge sloot en voor het realiseren van minimaal 80 mm aan bergingscapaciteit per toename van het verhard oppervlak.

5.4 Ladder van duurzame verstedelijking

Reclamant merkt op dat in onderhavige kwestie de ladder niet van toepassing is. Echter, wanneer de ladder niet van toepassing is, zal gemotiveerd moeten worden dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is (ECLI:NL:RVS:2015:2921). Er is ook een behoeftetoets noodzakelijk om te kunnen beoordelen of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorts wijst reclamant op de Woonvisie Twenterand 2022 – 2026, specifiek voor de kern Vriezenveen. De gemeente Twenterand wil op de eerste plaats bijdragen aan de lokale woonbehoefte. Voorts leest reclamant in de Regionale Woonvisie Twente 2015 – 2025 dat kwaliteit een grote opgave is. Er wordt geen rekening gehouden met de behoefte.

Gemeentelijk standpunt

Uit jurisprudentie is gebleken dat de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is voor zeer kleinschalige ontwikkelingen. Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) blijkt dat de realisatie van 11 woningen niet wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Voorliggend plan ziet toe op de realisatie van twee wooneenheden (twee aaneen te bouwen woningen) binnen bestaand stedelijk gebied. Dit wordt in lijn met de jurisprudentie over dit onderwerp niet gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in 3.1.6 van het Bro. Nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking kan derhalve achterwege blijven. De ladder voor duurzame verstedelijking vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Ook als de Ladder niet van toepassing is moet gemotiveerd worden dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening en het plan uitvoerbaar is. In het kader van de uitvoerbaarheid moet aandacht worden besteed aan de behoefte.

In hoofdstuk 3.3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan is getoetst aan de Woonvisie Twenterand 2022 – 2026. Daarnaast is in deze zienswijzennota onder paragraaf 5.1 uitgebreid beschreven dat het plan voorziet in een specifiek voordoende behoefte.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5.5 Rechtsonzekerheid

Op de plankaart is het perceel bestemd als zijnde voor 'twee-aan-één' woningen, met een maximum van twee. Het plan is hierdoor onzeker omdat ook gesproken kan worden van twee twee-onder-een kapwoningen.

Gemeentelijke standpunt

Op grond van de bouwregels is bepaald dat hoofdgebouwen uitsluiting binnen een bouwvlak gebouwd mogen worden. Het aantal woningen binnen een bouwvlak bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen. Op de verbeelding is aangegeven dat er twee woningen zijn toegestaan.

Op grond van artikel 3.2.1, sub c is verder bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan. Daarmee wordt voorkomen dat het mogelijk is twee vrijstaande woningen te bouwen.

In de begripsbepaling is een woning gedefinieerd als: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Artikel 3.2.1, sub b bepaalt dat maximaal twee woningen zijn toegestaan. De bouwaanduiding voorziet verder enkel in de eis dat de woningen aaneen gebouwd moeten worden.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5.6 Gebrekkige en vergeten onderzoeken

Reclamant stelt dat er geen stedenbouwkundig rapportage ten grondslag ligt. Ten aanzien van het aspect geluid heeft reclamant op dit moment niet meer op te merken dan dat er alleen onderzoek is gedaan naar de geluidssituatie ter plekke van de nieuw te realiseren woning. Ook is het ecologisch onderzoek te beperkt uitgevoerd. Er is geen onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van de soorten waarvoor gewaarschuwd is. Het voorgaande geldt ook voor het wateronderzoek. Dat is uitgevoerd zonder rekening te houden met de gevolgen voor de dwarssloot en de waterhuishouding als gevolg van de aanpassingen aldaar volgens reclamant.

Gemeentelijk standpunt

Het plan is vanuit stedenbouwkundig oogpunt beoordeeld. Daaruit volgt dat de ontwikkeling op de braakliggende groenstrook (voorheen geitenweide) goed denkbaar is. Aangezien er voor de kern Vriezenveen vooral behoefte is aan woningen in het middel dure koopsegment is de realisatie van een twee aaneen gebouwde woning denkbaar.

Daarnaast heeft er onderzoek plaatsgevonden voor verschillende omgevingsaspecten. Er is een bodemonderzoek uitgevoerd, een quickscan natuurwaarden, actualisatie van de quickscan natuurwaarden en een onderzoek naar stikstofdepositie. In hoofdstuk 4 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn de omgevingsaspecten behandeld en de resultaten van de onderzoeken verwerkt. De onderzoeken zijn door de Omgevingsdienst Twente inhoudelijk beoordeeld en concludent bevonden. Ten aanzien van het akoestisch onderzoek geldt dat voor de Wilhelminastraat een maximum snelheid geldt van 30 km per uur en derhalve geen geluidszone geldt op grond van de Wet geluidhinder.

Wel moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening geoordeeld worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gelet op de kenmerken van de Wilhelminastraat is een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet te verwachten. De Wilhelminastraat geldt enkel als ontsluitingsweg voor de aanliggende woningen richting de Hammerweg. Aangezien de Wilhelminastraat een smal wegprofiel heeft en auto's op/langs de weg geparkeerd mogen worden, kan een hoge snelheid van wegverkeer uitgesloten worden. Daarnaast schermen de bestaande woningen langs de Hammerweg het geluid van de Hammerweg op de nieuwe woningen af. Op grond van de kaart 'Geluid wegverkeer' van de Atlas leefomgeving (bron: RIVM, 2021) bedraagt het geluid (Lden) van wegverkeer van de Hammerweg, De Molenstraat en Nieuwe Wierdenseweg ter plaatse van de nieuwe woningen maximaal 42 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden.

Voor wat betreft de waterhuishouding geldt op grond van het Gemeentelijk Water- en Rioleringsplan 2024-2028 dat initiatiefnemers bij nieuwbouw moeten voldoen aan de eisen van het waterschap Vechtstromen. De initiatiefnemer dient bij de aanvraag omgevingsvergunning gemotiveerd aan te geven wat er bijvoorbeeld met het hemelwater gebeurt. Bij nieuwbouw in in- of uitbreidingswijken moet voldaan worden aan de eisen van het waterschap Vechtstromen. Dat betekent dat er 80 mm berging over de toename van het verhard oppervlak van de in- of uitbreiding gerealiseerd moet worden. Uit de aanvraag omgevingsvergunning moet blijken dat voldoende bergingscapaciteit gerealiseerd wordt. Om daar in te kunnen voorzien wordt onder andere een droge sloot hersteld middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels. De te herstellen droge sloot heeft een minimale breedte van boven insteek 2 meter, bodeminsteek 1 meter, een minimale diepte van 0.75 meter en lengte van 30 meter. Daarmee is wateroverlast op omliggende percelen niet te verwachten. Tot slot is er een voorwaardelijke verplichting aan de planregels gekoppeld om in de minimale bergingscapaciteit van 80 mm te voorzien. Het plan voorziet daarmee in voldoende bergingscapaciteit om wateroverlast bij omliggende percelen te voorkomen.

Zoals eerder aangegeven zijn alle in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze afgewogen. Van een onevenredige inbreuk en aantasting op het woon- en leefklimaat van reclamant is geen sprake.

Conclusie

Als gevolg van de zienswijze wordt het plan aangepast in die zin dat er een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen voor de aanleg en instandhouding van de droge sloot.

5.7 Maximale planologische mogelijkheden

Op grond van de planregels is het mogelijk dat er tot +/- 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw wordt benut voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen. Reclamant geeft aan dat dit echter wel ruimtelijke gevolgen voor de omgeving heeft. Denk aan bijvoorbeeld de verkeer aantrekkende werking en parkeerproblematiek die dit type activiteiten met zich meebrengen. Dit moet ook meegenomen worden in de maximaal planologische beoordeling.

Reclamant heeft zorgen dat er een grote parkeerplaats, kunstwerk of nutsvoorzieningen tegen de perceelsgrens wordt geplaatst die grote gevolgen hebben. Volgens reclamant is bij de voorbereidingsfase geen rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden. Dit is niet aanvaardbaar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijke standpunt

Uit vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat aan huis verbonden beroepen, mits de woonfunctie primair blijft en de uitstraling van de beroepsbeoefening daarmee in overeenstemming is, onder meer aan te merken als passend in de woonbestemming.

In het bestemmingsplan is aan huis verbonden beroep als volgt gedefinieerd: een dienstverlenend beroep dat door één van de bewoners op kleine schaal in een woning en/of aangebouwd ondergeschikt gebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de betreffende beroepsuitoefeningen een ruimtelijk uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse.

In lijn met de jurisprudentie leidt een aan huis verbonden beroep niet tot afbreuk van het karakter van een woongebied en aantasting van het woon- en leefklimaat.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

5.8 Overig

Reclamant wordt geconfronteerd met hoge bebouwing direct grenzend aan de achterzijde van hun perceel. Reclamant vreest voor een flinke aantasting van de privacy. Reclamant heeft nu een vrije achtergrond met een mooie groene weide. De privacy wordt in ernstige mate aangetast. Voorts is geenszins onderzocht wat de bouwplannen voor gevolgen hebben op de bezonning en daglichttoetreding in de woning en op het perceel van reclamant. Reclamant stelt dat dit een gebrek in de voorbereiding is.

Gemeentelijke standpunt

Op grond van het geldende bestemmingsplan Vriezenveen Woongebied en Bedrijven geldt voor de bestaande woonwijk waar het plangebied onderdeel van uitmaakt de bestemming 'Woongebied'. Op grond van de bouwregels van dat bestemmingsplan geldt voor onder andere de bestaande bebouwing dat de bouwhoogte maximaal 9,5 meter mag bedragen en de goothoogte maximaal 6 meter. Het voorliggende bouwplan sluit bij deze bouwmogelijkheden aan.

Het is vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat er geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht. In stedelijke gebieden (groot of klein) bestaat altijd de mogelijkheid dat er ontwikkelingen zich voordoen die het uitzicht verminderen, hetgeen geldt voor zowel locaties in het centrum van een kern, het midden van een woonwijk als aan de rand van de kern. Voor wat betreft de onevenredige aantasting van de privacy wijzen wij in dat kader bijvoorbeeld naar de volgende overweging van een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 3 januari 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:4) waaruit dat blijkt:

“7.2 De raad heeft zich naar het oordeel van de Afdeling op het standpunt kunnen stellen dat de nadelige gevolgen van het bestemmingsplan voor [appellant sub 1] niet onevenredig zijn in verhouding tot de met de vaststelling van het plan te dienen doelen. Het bestemmingsplan voorziet in een gebruikelijke stedelijke ontwikkeling in een stadscentrum. In het geval van een binnenstedelijke ontwikkeling is minder snel dan bij een buitenstedelijke ontwikkeling sprake van een onevenredige schending van privacy, verlies van zonuren en verlies van uitzicht. Enig verlies van privacy, zonuren en uitzicht behoort daarmee tot het normale maatschappelijke risico wanneer, zoals in dit geval, wordt gebouwd in een omgeving met een hoge bebouwingsdichtheid. Bovendien bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht, zoals de Afdeling eerder in haar uitspraak van 20 april 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:1159, onder 10) heeft overwogen.”³

Er is geen sprake van onevenredige schending van privacy. De nieuwe woningen worden gerealiseerd in het midden van een woonwijk waar reeds verschillende woningen om de woning van reclamant aanwezig zijn. Daarnaast is een bezonningsstudie uitgevoerd voor de nieuw op te richten woningen aan de Wilhelminastraat. Bij de zonnestudie is uitgegaan van het oude ontwerp waarbij de kapvorm meer volume heeft. In het huidige ontwerp zal nog minder sprake zijn van schaduwwerking op de naastliggende panden. De studie is gedaan voor vier data in een jaar: 21 maart, 21 juni, 21 september en 21 december. Bij deze data is gekeken naar vier tijdstippen: 09:00, 12:00, 15:00 en 18:00 uur. De beelden zijn vervolgens getoetst aan de lichte en de strenge TNO-norm. Bij de lichte TNO-norm gaat het erom dat er gedurende de periode van 19 januari tot 21 oktober tenminste 2 bezonningsuren in de woningen aanwezig zijn. Uit de beelden van de zonnestudie blijkt dat dit het geval is. De lichte norm is algemeen gangbaar in Nederland. Bij de strenge TNO-norm, dienen er in de periode van 21 januari tot

³ ABvRs 3 januari 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4, r.o. 7.2

22 november 2 bezonningsuren aanwezig te zijn. Hier wordt eveneens aan voldaan. Daarmee is er geen sprake van onevenredige schending van privacy, verlies van uitzicht en verlies van zonuren.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

6. Wijzigingen

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 en/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 bestemmingsplan → definitief bestemmingsplan	Aard wijziging	Z	A
Planregels			
	Artikel 3.2.1 lid d toegevoegd	x	
	Artikel 3.2.5 voorwaardelijke verplichting – waterberging	x	
Bijlagen regels			
	Toevoegen van bijlage 1 Voorwaardelijke verplichting - waterberging	x	
Verbeelding van het bestemmingsplan			
Toelichting van het bestemmingsplan			
	Bouwplan is gewijzigd	x	
Bijlagen bij de toelichting			
	Toevoegen van bijlage 6 - Zonnestudie	x	