**Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan**

**Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Almeloseweg 3-5**

Datum vaststelling gemeenteraad: 19 december 2023

**INHOUDSOPGAVE**


| | | |
|---|---|---|
| 1 | INLEIDING EN ACHTERGROND | 3 |
| 2 | LEESWIJZER | 3 |
| 3 | ZIENSWIJZE RECLAMANT 1 | 4 |
| 4 | WIJZIGINGEN | 7 |

## 1 INLEIDING EN ACHTERGROND

Voor u ligt het zienswijzenrapport met een samenvatting van de ingediende zienswijze en beantwoording daarvan naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Almeloseweg 3-5”.

De planherziening heeft ten doel om de percelen Almeloseweg 3/5 en Begherstraat 1 Vriezenveen te herontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De bestaande bestemmingen waaronder ‘bedrijf’, ‘gemengd’ en ‘tuin - dorpserf’ worden herzien naar de bestemming wonen. Hiermee wordt de realisatie van 12 appartementen mogelijk gemaakt. Binnen het plangebied staan momenteel diverse gebouwen, waaronder een voormalige winkel/bedrijfsruimte, de synagoge en één grondgebonden woning. De synagoge is aangemerkt als gemeentelijk monument en zal behouden blijven. Het oude behoudenswaardige pandje wordt geïncorporeerd in het nieuwe appartementencomplex.

Het genoemde ontwerpbestemmingsplan heeft als ontwerp met ingang van 6 juli 2023 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 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 in “InTwenterand” op 5 juli 2023.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is van één reclamant een zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig ingediend. Het voorliggende zienswijzenrapport maakt onderdeel uit van het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

## 2 LEESWIJZER

De ontvangen zienswijze en het gemeentelijk standpunt daarop worden besproken in het volgende hoofdstuk. De zienswijze is samengevat en per onderdeel 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 zienswijze is in haar geheel beoordeeld.

## 3 ZIENSWIJZE RECLAMANT 1

Datum ontvangst : 16 augustus 2023

**Algemeen**

Reclamant maakt zich zorgen over de impact van het voorziene nieuwbouwplan op zijn woongenot en vreest dat het plan de waarde van zijn appartement (in Torenblik tegenover de planlocatie) negatief zal beïnvloeden. Belangrijkste zorgpunten zijn uitzicht/privacy en reflectie van geluid en zonlicht. Eén en ander volgens reclamant veroorzaakt door wandvorming, de afstand tot Torenblik aan de overkant van de Almeloseweg, en bouwhoogte zoals nu opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

### 3.1 Uitzicht/privacy

Reclamant kijkt vanuit zijn woning momenteel in (noord)oostelijke richting uit over de bestaande woning op de hoek van de Almeloseweg en Begherstraat en schuin over de synagoge naar de Beukenhof. Door het nieuwbouwplan ontstaat een enorme beperking en verslechtering van het uitzicht.

De geringe afstand tussen de gevels van de nieuwbouw en Torenblik gaat ten koste van de privacy, wat nog eens wordt versterkt door de uitstekende balkons.

**Reactie**

Allereerst moet worden opgemerkt dat het door reclamant gestelde op twee manieren beschouwd kan worden. Allereerst is er de daadwerkelijk momenteel aanwezige bebouwing, die een dermate bouwhoogte heeft dat reclamant vanaf zijn derde verdieping er nu overheen kijkt. In die zin beperkt het nieuwe woningbouwplan na realisatie zijn uitzicht. Daarnaast echter moet ook de planologische toestand worden vergeleken. Zijnde de al toegestane bouwhoogte op basis van het nu nog vigerende bestemmingsplan, dat ruimere bouwmogelijkheden biedt dan de bouwhoogte van de bestaande panden. Zo mag de bestaande woning op de hoek Almeloseweg/Begherstraat planologisch al veel hoger mogen zijn, namelijk 9,5 meter. Ook op de rest van het plangebied liggen momenteel ruimere bouwmogelijkheden dan nu fysiek aanwezig, daar geldt een bouwhoogte van 9 tot 9,5 meter. Het is redelijk te stellen dat reclamant vanuit zijn woning op ooghoogte (Ongeveer 8,5 meter) bij een maximaal toegestane invulling van de planologische mogelijkheden al geen uitzicht heeft. Dit had reclamant tijdens de aankoop van zijn appartement kunnen weten. Immers reclamant stelt in zijn zienswijze zelf dat hij zijn appartement in 2015 heeft gekocht met vrij uitzicht conform de toen aanwezige bebouwing en conform het toen vigerende bestemmingsplan, en heeft toentertijd blijkbaar het vigerende bestemmingsplan bekeken. Zijn conclusie is echter aantoonbaar onjuist, het nu vigerende ‘Bestemmingsplan Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied’ dateert al van 2012. Overigens wordt de bouwhoogte van het nieuwbouwplan wel hoger dan op dit moment in het vigerende bestemmingsplan vastgelegd, de maximale bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan voor het nieuwbouwplan is bepaald op 12 meter. Dit is net zo hoog als Torenblik zelf. Dat het uitzicht van reclamant fysiek beperkt wordt door het nieuwbouwplan valt niet te ontkennen. Echter in de bredere maatschappelijke belangenafweging van gewenste realisatie van seniorenwoningen in combinatie met het behoud van de synagoge is het legitiem om deze zwaarder te laten wegen dan de (zeker planologisch) beperkte vermindering van het uitzicht van reclamant.

Wat betreft privacy het volgende: reclamant is van mening dat de realisatie van het appartementenblok tegenover zijn woning ten koste gaat van zijn privacy. Op zich is het juist te stellen dat waar nu geen woningen (en dus bewoners) zijn deze op basis van het (ontwerp)bestemmingsplan straks wel aanwezig zijn. De vraag moet dan ook gesteld worden of er daadwerkelijk sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy van reclamant. Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van appartementen tegenover de woning van reclamant mogelijk op een afstand van 18 meter, met enkele balkons op 17 meter. Dit is zeker in een dorpskern, waar we (steeds vaker en meer) appartementencomplexen zien verrijzen, geen afstand die dermate klein is dat dit tot hele grote privacybeperkingen leidt. Momenteel kijkt reclamant aan de zijde van De Prinsenhof bijvoorbeeld zelf al richting de daar aanwezige appartementen en balkons op zo'n 20 meter. Dit is iets dat bij wonen in een dorp, zeker in een centrumgebied, hoort. Op veel plekken liggen woningen nog veel dichter bij elkaar. Dat de situatie in de woorden van reclamant verandert in negatieve zin is vanuit zijn perspectief niet onredelijk. Echter vanuit breder maatschappelijk perspectief, wat als gebruikelijk en acceptabel mag worden beschouwd, en het feit dat er nog steeds sprake is van een grote afstand tussen beide appartementencomplexen aan weerszijden van de weg, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een onevenredige beperking danwel aantasting van privacy van reclamant.

### 3.2 Reflectie van geluid

Reclamant geeft aan dat de Almeloseweg ter plekke erg druk en onrustig is. Door de nieuwbouw dicht op de erfgrens en de Almeloseweg zou de geluidbelasting op Torenzicht vergroot worden. Meer specifiek door de wandvorming en daardoor extra reflectie van wegverkeersgeluid dat door de gevel van het nieuwbouwplan ontstaat. Ook het extra geluid door de recent gerealiseerde snelheidsremmende maatregelen (wegvernauwing en zebra) waardoor mensen meer optrekken en remmen zorgt voor meer geluid. Door het verwijderen van de bestaande tuin en begroeiing op het hoekperceel Almeloseweg en Begherstraat wordt ook minder geluid geabsorbeerd. Al met al meer geluidsoverlast door het nieuwbouwplan. Ook de kruising Almeloseweg met Begherstraat/Willem Alexanderlaan veroorzaakt extra lawaai.

**Reactie**

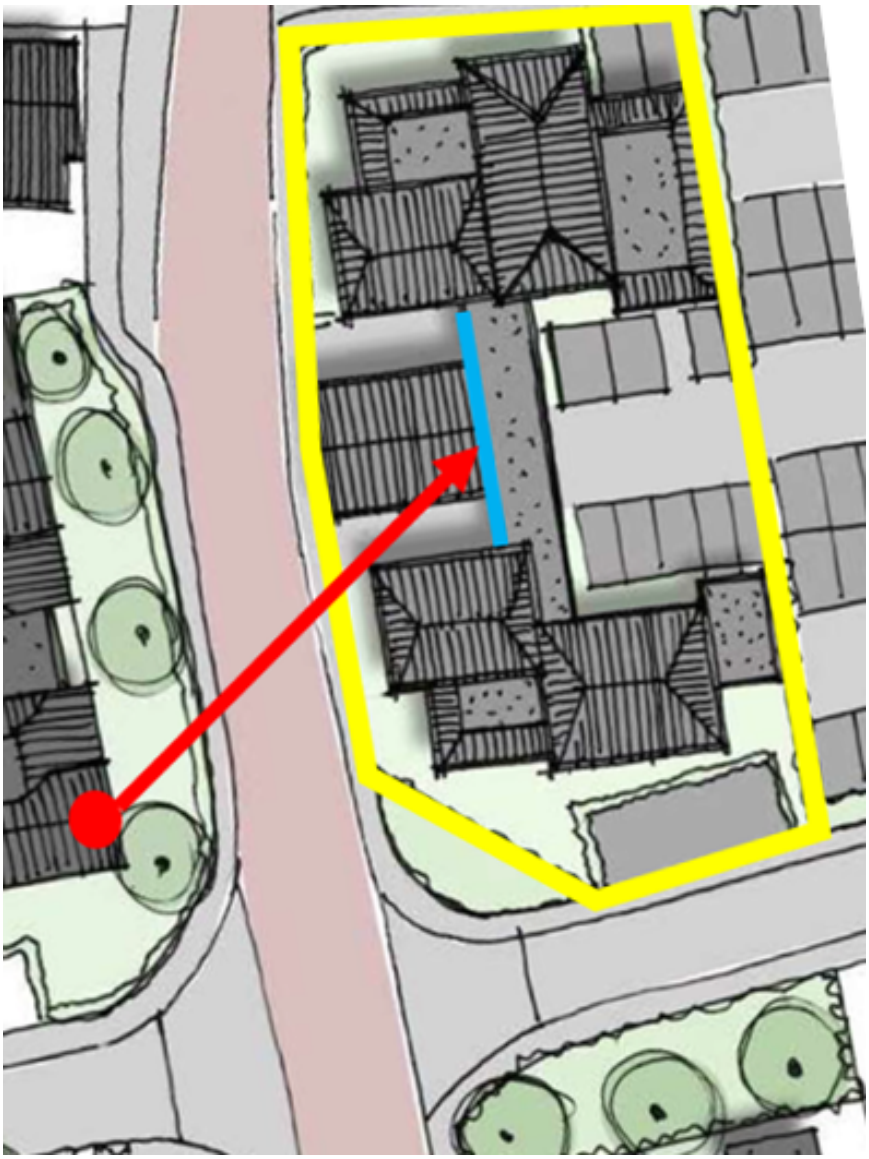
In het bij het ontwerpbestemmingsplan behorende akoestisch onderzoek (bijlage 1 bij de toelichting) is onderzocht wat de effecten zijn van het nieuwbouwplan op de bestaande woningen in Torenblik. Dit onderzoek richt zich op de geluidseffecten van wegverkeer op de Almeloseweg. Vanzelfsprekend is dit onderzoek gecontroleerd en voldoet dit aan de wettelijke vereisten en normen. In hoofdstuk 5 is specifiek aandacht besteed aan de geluidseffecten van het nieuwbouwplan op de omgeving, en berekend of er sprake is van een toename of niet. Op basis van berekeningen is inzichtelijk gemaakt dat er een zeer kleine toename is van geluid als gevolg van het nieuwbouwplan, en wel maximaal 0,14 decibel op het zuidelijke deel van Torenblik en dus woning van reclamant. Een toename van zelfs 3 decibel zou al niet of nauwelijks hoorbaar zijn. De geluidstoename is daarmee dermate beperkt dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van het woongenot van reclamant. Dat de Almeloseweg een drukke weg is met daarbij behorende geluidsproductie is een gegeven, echter dit staat de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

### 3.3 Reflectie zonlicht

De verbindingsgangen tussen beide appartementenblokken kennen een glazen wand aan de westzijde. Dit zal voor hinderlijke reflectie zorgen. Ook wordt opgemerkt dat de verbindingsgangen ’s avonds en ’s nachts verlicht zullen zijn waardoor reclamant daar tegen aan moet kijken.

**Reactie**

Er kan geen sprake zijn van reflectie van zonlicht op de woning van reclamant. Allereerst is de glazen wand (de door reclamant genoemde ‘verbindingsgang’) achter de synagoge gesitueerd, dus niet direct op de erfgrens aan de Almeloseweg. Het zuidelijke appartementenblik van het nieuwbouwplan zal de glazen wand grotendeels aan het zicht van reclamant ontnemen. Fysiek is het sowieso onmogelijk dat reflectie van zonlicht via de glazen wand de woning van reclamant bereikt, de zon komt immers op in het oosten en draait via het zuiden naar het westen. Daarbij komt nog dat in de zomer de zon zo hoog staat dat er nauwelijks sprake kan zijn van welke reflectie dan ook, en later op de middag vanuit het westen (zelfs in de zomer, maar in de rest van het jaar altijd) schuil zal gaan achter appartementencomplex Torenblik zelf. Wat betreft de verlichting: dit zal geen andere of fellere verlichting zijn dan te doen gebruikelijk, en in die zin niet storend zijn. Ook kijkt reclamant niet rechtstreeks op de glazen wand maar schuin, waarbij een groot deel achter het nieuwe zuidelijke appartementenblok schuilgaat. Onderstaande afbeelding: blauw=glazen wand, rood=zichtlijn vanuit woning reclamant.



### 3.4 Alternatief plan

Reclamant stelt een sterk gewijzigd plan voor. Kortgezegd bestaat dit uit het verlagen met één bouwlaag van het appartementenblok tegenover zijn woning. De nu in het ontwerpbestemmingsplan op de derde bouwlaag gesitueerde 4 appartementen zouden dan achter de planlocatie moeten worden gebouwd, in openbaar gebied op wat nu nog de grote parkeerplaats aan de Beukenhof is. Het gehele appartementenblok tegenover appartement van reclamant (hoek Begherstraat en Almeloseweg) zou dan ook oostwaarts 'naar achteren' moeten worden geschoven, verder van de Almeloseweg en woning van reclamant af. Er ontstaat dan een rij appartementen van twee bouwlagen langs de Begherstraat.

**Reactie**

Het door initiatiefnemer aangeleverde ontwerpbestemmingsplan is hetgeen nu voorligt ter besluitvorming. Er zou wellicht een andere invulling kunnen worden gegeven, maar dat betekent niet dat in redelijkheid niet van de planologische mogelijkheden in het plangebied mag worden uitgegaan, zoals in het ontwerpbestemmingsplan. Zoals blijkt uit de plantoelichting is de voorgenomen invulling van het plangebied vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. Het bestemmingsplan is op al zijn merites beoordeeld en inhoudelijk akkoord bevonden.

### 3.5 Waardevermindering woning reclamant

Reclamant vreest waardevermindering van zijn appartement.

**Reactie**

Op grond van artikel 6.1, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Het staat reclamant vrij een planschadeverzoek in te dienen bij burgemeester en wethouders. Een dergelijk verzoek kan worden ingediend als het bestemmingsplan onherroepelijk wordt. Er bestaat geen grond voor het oordeel dat die waardevermindering zodanig zal zijn dat hieraan in redelijkheid een doorslaggevend gewicht moet worden toegekend.

**Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

## 4 WIJZIGINGEN

De zienswijze leidt niet tot wijzigingen.