ZIENSWIJZENNOTA

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED TWENTERAND PH VOSMAATWEG 2 EN 2A

Datum vaststelling raad: P.M.

Zaaknummer bestemmingsplan: TR-Z2023-001967

Zaaknummer zienswijze: TR-Z2024-000193

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING EN ACHTERGROND 3
2 LEESWIJZER 3
3 ZIENSWIJZE RECLAMANT 4
4 AFRONDENDE CONCLUSIE 6

1 INLEIDING EN ACHTERGROND

Voor u ligt de zienswijzennota met een samenvatting van de ingediende zienswijze en weerlegging daarvan naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH Vosmaatweg 2 en 2a”.

De planherziening heeft ten doel om het agrarisch bedrijf te beëindigen en alle agrarische bedrijfsgebouwen te slopen aan de Vosmaatweg 2 en 2a te Vriezenveen. Ter compensatie zal een woning worden toegevoegd (Rood voor Rood). De twee bestaande bedrijfswoningen krijgen een woonbestemming.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 21 december 2023 voor een periode van zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpplan 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 21 december 2023.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is 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 de indiener van de zienswijze.

2 LEESWIJZER

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

In het laatste hoofdstuk is de afrondende conclusie opgenomen.

3 ZIENSWIJZE

Datum brief : 29 januari 2024
Datum ontvangst : 29 januari 2024

De zienswijze is ingediend door de eigenaar en bewoner van een perceel ten oosten van het plangebied.

3.1 Correcte inpassing landelijk boerenerf-karakter

In de zienswijze is aangegeven dat correcte inpassing van het landelijke boerenerf-karakter op dit moment onvoldoende is gewaarborgd. Men vraagt hierbij tevens aandacht voor het gegeven dat de woning niet aan de straatkant staat.

Reactie

In artikel 4.4.3 van de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die ervoor borgt dat sprake is van een landschappelijke inpassing. De in bijlage 1 opgenomen ruimtelijke kwaliteitsplan opgenomen landschapsmaatregelen moeten worden aangelegd en in stand gehouden. Het gaat hier om de landschapsmaatregelen die staan op pagina 22 en 23 van het ruimtelijk kwaliteitsplan.

Het gaat dus bijvoorbeeld niet om de precieze plek van de inrit en de goothoogte. Deze elementen maken geen deel uit van de voorwaardelijke verplichting. De bouw- en gebruiksregels staan niet in bijlage 1. Ter voorkoming van misverstanden wordt in het kader van de rechtszekerheid de planregels aangepast, zodat duidelijk is dat het alleen gaat om de landschapsmaatregelen die staan op pagina 22 en 23 van het ruimtelijk kwaliteitsplan.

Artikel 4.4.3 wordt als volgt gewijzigd:

4.4.3 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen die staan beschreven op pagina 22 en 23 conform het in Bijlage 1 opgenomen ruimtelijk kwaliteitsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 24 maanden na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen die staan beschreven op pagina 22 en 23 conform het in Bijlage 1 opgenomen ruimtelijk kwaliteitsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd.

Wij zijn van oordeel dat met de landschapsmaatregelen die staan op pagina 22 en 23 van het ruimtelijk kwaliteitsplan sprake is van boerenerf-omgeving. Dit vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

Verder zijn wij van oordeel dat de in het bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksregels harmoniëren met de omgeving. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn ze aanvaardbaar.

Ten behoeve van de opmerking in de zienswijze dat de nieuwe woning niet aan de straatkant wordt gesitueerd, kan worden opgemerkt dat om milieutechnische redenen de woning niet aan de straatkant (naast de bestaande woning) gebouwd kan worden. De woning komt dan te dicht op het naastgelegen agrarisch bedrijf te staan. Om het erf compact te houden wordt de woning achter de bestaande woning gebouwd. Het bebouwingscluster dat zo ontstaat heeft eenzelfde footprint als het daarvoor aanwezige agrarische erf.

3.2 Dakgoothoogte

Volgens reclamant is de dakgoothoogte van max. 4.50 m in strijd met het boerenerf-karakter en de sfeerimpressie van het ruimtelijk kwaliteitsplan.

Reactie

De maximale goothoogte van 4,5 meter van een woning bij recht is opgenomen in artikel 4.2.1, onder c van het bestemmingsplan. Deze goothoogte past in de omgeving en wordt algemeen gehanteerd voor (bedrijfs)woningen in het buitengebied. Reclamant mag op zijn perceel ook bij recht een woning bouwen met een maximale goothoogte van 4,5 meter.

Ook vinden wij het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar dat er dakkappellen mogen komen die passen binnen bouwregels. Er is geen directe noodzaak om dakkappellen te verbieden. Voor zover dat wettelijk mogelijk is. Onder bepaalde voorwaarden is een dakkapel vergunningsvrij en kan het bestemmingsplan dat niet verbieden. Ook voor dakkappellen geldt dat dit normaal is voor het Twenterandse buitengebied.

De in het bestemmingsplan opgenomen bouwregels sluiten aan bij de planologische mogelijkheden die gelden voor het buitengebied. Die keuze achten wij aanvaardbaar.

De sfeerimpressie is niet een bindend onderdeel van het plan. Wij willen het ook niet als bindend voorschrijven omdat wij dit te gedetailleerd vinden. De in het bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksregels zijn voldoende. De planregeling moet voldoende reële mogelijkheden bieden voor het oprichten van gebouwen.

De locatie is geen zodanig bijzonder karakteristiek boerenerf dat die verdere beperkingen rechtvaardigen. Er zijn bijzondere te beschermen waarden in het geding. Denk bijvoorbeeld aan monumentale waarden.

Gelet op de afstand van de woning van reclamant tot de nieuwe woning van 90 meter (zie figuur 1) en de afstand van 50 meter (zie figuur 2) tot het agrarisch bouwperceel van reclamant en de houtsingel tussen het perceel van reclamant is niet aannemelijk dat zijn individuele belangen op een onevenredige wijze worden aangetast. Daar komt nog bij dat op de gronden van initiatiefnemer de aanwezige houtsingel wordt versterkt.



Figuur 1



Figuur 2

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van artikel 4.4.3 van de regels in het bestemmingsplan.

De ruimtelijke kwaliteit wordt naar oordeel van onze raad met dit plan verbeterd. De reclamant wil dat wij strengere regels gaan opleggen voor dit plan dan gebruikelijk is in onze gemeente. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is daarvoor geen reden. Ook worden de individuele belangen van reclamant niet op aanvaardbare wijze aangetast. Dit gelet op de afstanden en het gegeven dat er sprake is van een houtsingel. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4 AFRONDENDE CONCLUSIE

De belangen van initiatiefnemer (transitie erf) afgezet tegen de belangen van reclamant (uitzicht/privacy) zijn wij van mening dat de belangen van initiatiefnemer dienen te prevaleren. Het bestemmingsplan is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.