Zienswijzennota

bestemmingsplan

“Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015 PH Vinkenweg N475”

Datum rapport: 4 december 2020

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING 3

2 PROCEDURE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN 3

3 LEESWIJZER 3

4 SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN 3

Aantasting uitzicht 4

Waardeverlies 5

Afname zonlicht 5

Afstand naar buren 6

5 WIJZIGINGEN 6

1 INLEIDING

Op 19 maart 2020 is het ontwerpbestemmingsplan “Westerhaar-Vriezenveensewijk 2015 PH Vinkenweg N475” ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft als doel een woning te realiseren aan de Vinkenweg te Westerhaar-Vriezenveensewijk op het perceel, kadastraal bekend, gemeente Vriezenveen, nummer N 475. In dit document wordt de binnengekomen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan behandeld.

2 PROCEDURE ONTWERPBESTEMMINGSPLAN

Terinzagelegging

Met ingang van 19 maart 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. 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 gemeente website www.twenterand.nl/digitaalinzien en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de kennisgeving hieromtrent gepubliceerd in de Staatscourant en in het huis-aan-huis blad “InTwenterand” op 19 maart 2020.

Zienswijze

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen naar voren brengen omtrent het ontwerpbestemmingsplan. Er is één reclamant die gebruik heeft gemaakt van het recht om een (schriftelijke) zienswijze in te dienen.

3 LEESWIJZER

De ontvangen zienswijze en het gemeentelijk standpunt daarop worden besproken in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 wordt gewijd aan de eventuele aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan die volgen uit de zienswijze en worden de ambtelijk voorgestelde wijzigingen benoemd.

4 SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZE

De enige ingediende zienswijze wordt hieronder samengevat en van een gemeentelijk standpunt voorzien. Dit betekent echter niet dat onderdelen van de zienswijze die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zijn betrokken. De zienswijze is in het geheel beoordeeld.

4.1 Reclamant 1

Datum brief: 21-04-2020
Datum ontvangst: 21-04-2020
De ingediende zienswijze is binnen de termijn ontvangen.

4.1.1 Aantasting uitzicht

Reclamant richt zich tegen het plandeel met de bestemming “Woongebied” en expliciet tegen de locatie van het bouwvlak dat vrijwel direct aan haar perceel grenst. Zij voert aan dat ter plaatse van dit plandeel een woning kan worden geplaatst van maximaal 9,5 m hoog, waardoor het uitzicht vanuit de woning van reclamant verloren gaat.

In dit verband voert reclamant aan dat volgens haar een alternatieve invulling van het plan mogelijk is waardoor het uitzicht niet verloren zal gaan. Het is namelijk mogelijk om het bouwblok ca 20 m naar achteren te plaatsen.

Reactie

Er wordt onderkend dat reclamant op dit moment een (gedeeltelijk) vrij uitzicht geniet aan de zijkant van haar perceel en dat dit uitzicht aangetast wordt door het onderhavige plan. Het is vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht[1],. Dit neemt echter niet weg dat het belang van reclamant bij het behouden van een vrij uitzicht bij de belangenafweging wordt betrokken. In dit geval wordt een zwaarder belang toegekend aan het belang dat is betrokken bij het realiseren van dit plan. Daarbij is van belang dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening de bouw van deze woning aanvaardbaar is. Ook hebben wij daarbij meegewogen dat slechts aan één zijde van de woning van reclamant het uitzicht kan worden aangetast als gevolg van dit plan.

Met betrekking tot het door reclamant voorgestelde alternatief om het bouwblok naar achteren te plaatsen wordt opgemerkt dat dit vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet te prefereren is. Uit stedenbouwkundig oogpunt komt de woning in de nu op de plankaart voorgestelde locatie in één lijn met de gevels van de naastgelegen woningen. Dit geniet de duidelijke voorkeur boven het alternatief dat reclamant voorstelt, wat stedenbouwkundig een onrustig beeld zou geven. Voor zover reclamant aangeeft dat er in de straat meer huizen ‘naar achteren’ gelegen zijn, geldt dit niet voor het deel van de Vinkenweg waar het plan betrekking op heeft.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen reden voor een aanpassing van het bestemmingsplan.

4.1.2_Waardeverlies

Reclamant geeft aan dat het plan mogelijk leidt tot waardevermindering van haar eigendommen.

Reactie

Er wordt niet uitgesloten dat het plan tot waardevermindering kan leiden van de eigendommen van reclamant. Met hetgeen reclamant heeft aangevoerd wordt het niet aannemelijk geacht dat de eventuele waardevermindering van haar eigendommen zodanig zal zijn, dat hier een groter gewicht aan moet worden toegekend dan aan het belang van initiatiefnemer bij de realisatie van dit plan. Hierbij wordt opgemerkt dat voor eventuele tegemoetkoming in waardevermindering door een bestemmingsplan een afzonderlijke procedure bestaat met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden, te weten een planschadeprocedure.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen reden voor een aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

4.1.3 Afname zonlicht

Reclamant geeft aan dat de mogelijkheden die het plan biedt aan dit perceel, nadelige effecten tot gevolg heeft voor wat betreft de zonlicht en daglichttoetreding tot de woning en het perceel van reclamant.

Reactie

Het perceel/ de woning van reclamant bevindt zich op een afstand van ruim 5 meter van het geprojecteerde bouwvlak. De maximale bouw- en goothoogte zijn respectievelijk 9,5 en 6 meter. De te

[1] Zie onder andere de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 oktober 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:2861)

realiseren woning moet 3 m uit de grens blijven, waardoor de te realiseren woning op ruim 8 m van de woning van reclamant komt te staan.

De ondergeschikte gebouwen hebben een maximale goothoogte van 3 meter en 5 meter voor vrijstaande en 7,5 meter voor aangebouwde vrijstaande ondergeschikte gebouwen. Deze kunnen op minimaal 5 meter van naastliggende woning worden gerealiseerd. Onderstaande foto geeft een beeld van de situatie. De oostgrens van de weg is tevens de kadastrale begrenzing. De hoofdbouw komt dus 3 meter uit deze grens te staan.



Zoals al opgemerkt bij de aantasting van het uitzicht bestaat er geen blijvend recht op behoud van de bestaande hoeveelheid bezonning. Dit betekent echter niet dat de eventuele gevolgen van het plan voor de woning/ het perceel van reclamant niet betrokken zijn bij de belangenafweging.

Voor bezonning geldt geen wettelijk vastgestelde norm. De gemeente Twenterand heeft geen beleid als het gaat om bezonning. Onderzoeksinstituut TNO heeft criteria ontwikkeld voor bezonning op gevels. De zogenaamde 'lichte' TNO-norm. De 'lichte' TNO norm is algemeen gangbaar in Nederland om in kaart brengen of een nieuwbouwplan leidt tot een onaanvaardbare schaduwwerking op naastliggende woningen. De situatie is aan de hand van deze 'lichte' TNO-norm beoordeeld.

De lichte TNO-norm houdt in dat de nieuwbouw zodanig moet zijn gesitueerd dat de zon op de eerste dag van de lente dan wel de eerste dag van de herfst tussen 10.00 en 18.00 uur tenminste twee mogelijke bezonningsuren per dag op één gevel van een woning moet kunnen bereiken.

Naar aanleiding van de zienswijze is er een bezonningsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt toegevoegd bij de plantoelichting. Bij de beoordeling van de schaduweffecten van de geplande nieuwbouw is in het onderzoek de situatie weergegeven op 21 maart (of september), 21 juni (hoogste zonnestand) en 21 december (laagste zonnestand). Op de toetsdagen is de schaduwwerking op 4 tijdstippen vastgesteld: 9.00 uur, 12.00 uur, 15.00 uur en 18.00 uur. Deze tijdstippen zijn gangbaar in bezonningsstudies.

Uit de bezonningsstudie kan worden geconcludeerd dat uitsluitend op de oostgevel van de woning van reclamant mogelijk schaduwwerking op kan treden. In de periode van 21 september tot en met 21 maart is er voor 9 uur 's ochtends wellicht sprake van enige schaduw op de oostgevel van de woning van reclamant. Dit is uitsluitend aan de achterzijde van de woning op de begane grond waar de hoeveelheid ramen beperkt is (zie onderstaande foto). De bezonning op de oostgevel van de buren in de periode tussen september en maart (herfst-winter) verslechtert slechts in beperkte mate en uitsluitend voor 9:00 uur 's ochtends. In de periode van 21 maart tot en met 21 september (lente-zomer) tussen 10:00 en 18:00 uur die in de TNO-norm wordt gehanteerd heeft de nieuwbouw geen gevolgen voor de bezonningssituatie van reclamant.



De invloed van de bebouwing die het plan mogelijk maakt op de bezonning van het perceel/de woning van reclamant is niet zodanig is dat het plan in zoverre tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van reclamant leidt. Daarbij is van belang dat de aanspraak op zonlicht niet onbeperkt is bij een woning in een woonomgeving.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen reden voor een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel wordt de plantoelichting aangepast. Daarin wordt gemotiveerd dat de gewenste planologische ontwikkelingen geen aanleiding geven dat sprake zal zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

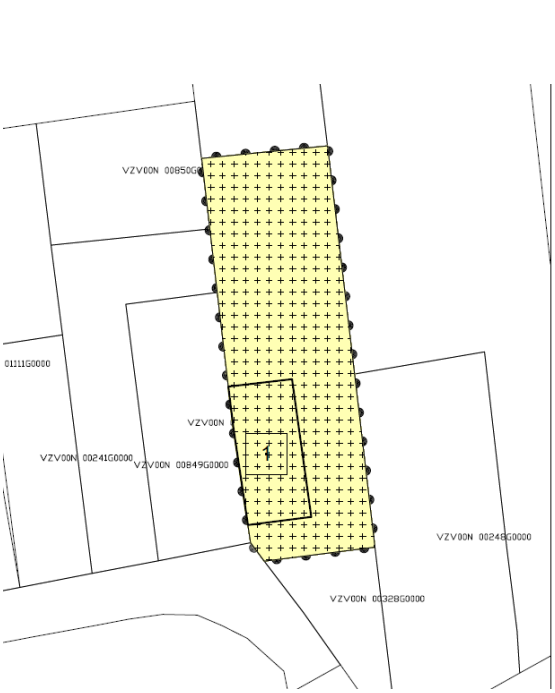
4.1.4 Afstand naar buren

Reclamant geeft aan dat zij aan beide kanten kort erop buren hebben en dat het bouwblok ook wel wat naar rechts kan.

Reactie

Er wordt terecht opgemerkt dat het bouwvlak aan de kant van de woning van reclamant op de erfgrens is gesitueerd. In de regels is een bepaling opgenomen dat (vrijstaande) woningen minimaal 3 meter uit de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens moet worden gebouwd. De situering van bouwvlak op de

erfgrens in de verbeelding conflicteert met de regel. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. Dit omdat het vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst is dat de hoofdbouw op minimaal drie meter van de erfgrens wordt gesitueerd. In onderstaande afbeeldingen is het verschil tussen de oude situatie zoals weergegeven in het ontwerpbestemmingsplan en de nieuwe situatie zoals deze in het vast te stellen bestemmingsplan is opgenomen.



Oude situatie (ontwerpbestemmingsplan)



Nieuwe situatie (vast te stellen bestemmingsplan)

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen, door de westelijke begrenzing van het bouwvlak 3 meter in oostelijke richting te verschuiven.

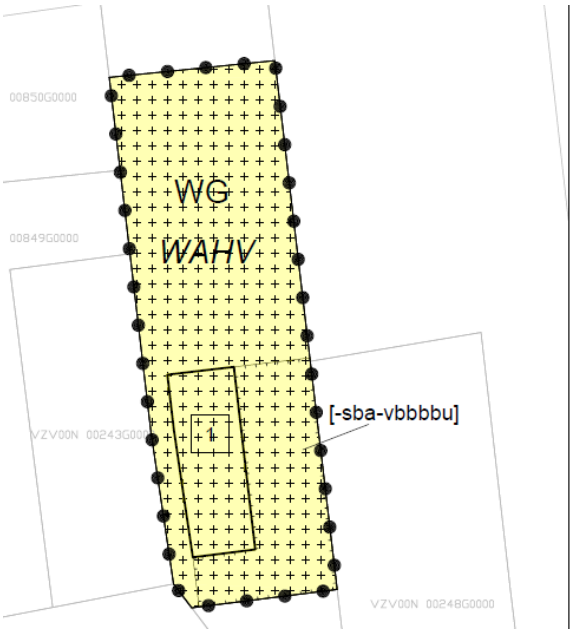
5 WIJZIGINGEN

Naar aanleiding van de zienswijze:

De westelijke begrenzing van het bouwvlak wordt 3 meter in Oostelijke richting verlegd. In de bijlage van de toelichting wordt een bezonningsonderzoek opgenomen. Daarnaast wordt in de toelichting verwezen naar het bezonningsonderzoek.

Ambtelijke aanpassing:

De woning wordt nabij een meubelopslag gebouwd. Vanwege het garanderen van een goed woon- en leefklimaat in de woning en om de mogelijkheden van de meubelopslag niet te beperken is tussen het bouwblok en het aan de oostzijde gelegen bedrijfspand op de verbeelding een aanduiding aangebracht waardoor “het bouwen van een voor bewoning bedoeld aangebouwd bijbehorend bouwwerk” niet is toegestaan. De opgenomen aanduiding is weergegeven op onderstaande afbeelding.



Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie hoge verwachting

Bouwvlakken

Bouwvlak

Bouwaanduidingen

Specifieke bouwaanduiding uitgesloten - voor bewoning bedoelde bijbehorende bouwwerken uitgesloten

Maatvoeringen

1 maximum aantal wooneenheden

Verklaring

Topografische gegevens en bestaande ondergrond

Ligging plangebied

