Beantwoording zienswijzen

bestemmingsplan Zandwijk e.o.

Datum vaststelling gemeenteraad: 26 september 2023

INHOUDSOPGAVE

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

1 INLEIDING EN ACHTERGROND

Voor u ligt het zienswijzenrapport met een samenvatting van de ingediende zienswijze en weerlegging daarvan naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Zandwijk e.o.”.

Het plan heeft als doel om de percelen Kanaalweg Zuid 1,3 en 5 en Westeinde 674 en 676, gezamenlijk bekend als locatie Zandwijk e.o. te herontwikkelen. De bestaande horeca- en detailhandelsbestemmingen worden herzien naar de bestemming wonen. Hiermee wordt de realisatie van 10 grondgebonden woningen en 10 appartementen mogelijk gemaakt.

Het genoemde ontwerpbestemmingsplan heeft als ontwerp met ingang van 12 mei 2022 voor een periode van zes weken, voor een ieder ter inzage gelegen. Het ontwerpplan met de bijbehorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis te Vriezenveen op afspraak worden ingezien. Ook was het ontwerpplan te raadplegen via de gemeentelijke website www.twenterand.nl/digitaalinzien en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. In overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is de kennisgeving hieromtrent gepubliceerd in het gemeenteblad en in het huis-aan-huis blad “InTwenterand” op 11 mei 2022.

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

2 LEESWIJZER

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

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

3 ZIENSWIJZE RECLAMANT 1 (KNNV, vereniging voor veldbiologie)

Datum emailbericht : 16 juni 2022
Datum ontvangst : 16 juni 2022

3.1 Behoud bomen voor pand Zandwijk

Er staan voor het hotel/restaurant aan Kanaalweg-Zuid twee lindebomen. Blijven die behouden? Wij gaan er van uit dat ze behouden blijven, gezien leeftijd en historisch perspectief.

Reactie

Door de gemeentelijke afdeling groen is geconstateerd dat de lindebomen in een slechte staat verkeren en al op de nominatie staan voor kap en vervanging. De bomen worden vervangen door een achttal andere bomen binnen het plangebied.

3.2 Onderzoek vleermuizen en gierzwaluw

KNNV wil zelf onderzoeken of en welke dieren gebruik maken van de gebouwen betrekking hebbend op het plan.

Reactie

Er heeft in het kader van het bestemmingsplan reeds onderzoek plaatsgevonden en toen zijn er geen vleermuizen en gierzwaluwen gesignaleerd. In het kader van de sloopwerkzaamheden zal moeten worden voldaan aan de zorgplicht.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4 ZIENSWIJZE RECLAMANT 2

Datum mondelinge zienswijze verslag : 21 juni 2022
Datum ontvangst : 21 juni 2022

4.1 Hoogte van het appartementengebouw en afstand tot woning

Reclamant vreest door de hoogte van het appartementengebouw aan de Kanaalweg Noord naast zijn tuin en de afstand tot zijn tuin aantasting van de bezonning van hun woning en aantasting van de privacy.

Reactie

Ten aanzien van de bezonning is onderzocht wat de impact van het appartementengebouw is. Dit onderzoek is als extra bijlage bij de toelichting bij het vast te stellen bestemmingsplan gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat er geen enkele sprake is van schaduwwerking op de bestaande woning van reclamant. Wel is er enige schaduw op de zuidelijke punt van de tuin, die in de herfst/winter het grootst is. In de zomer is dit slechts beperkt door de hoog staande zon, en niet veel groter dan de schaduw die de nu aanwezige coniferenhaag met zich mee brengt. Eén en ander blijkt duidelijk uit de

luchtfoto's met schaduwwerking zoals opgenomen in de bezonningsstudie. Samenvattend moet geconcludeerd worden dat de bezonning van de woning op geen enkele wijze wordt aangetast en/of beperkt.

Wat het privacy-aspect betreft: bij de realisatie van de appartementen moeten er ramen in de zijgevel komen, aan de zijde van woning reclamant worden slaapkamers gerealiseerd en ramen zijn hierin verplicht. Ontwikkelaar heeft toegezegd dat langs de erfgrens een schutting wordt geplaatst met een hoogte gelijk aan de garageboxen (ca 250 cm), daarnaast zullen langs de tuin van reclamant leilindes worden geplant met een stamhoogte van 250 cm. Hierdoor is de inkijk vanuit de appartementen op de begane grond en 1e verdieping afgedekt. Voor de appartementen op de 2e en 3e verdieping moet voldaan worden aan de regels uit het bouwbesluit, een raam is daar verplicht. Dit zijn logeerkamers en er mag van worden uit gegaan dat iemand hier niet continu gaat staan kijken. In ieder geval zijn dit geen leefruimtes waar gedurende lange tijd mensen met dat doel verblijven.

4.2 Ontsluiting en bebouwing en grond duivenvereniging

Het is onduidelijk of de ontsluiting naar de parkeerplaats voldoende breed zal kunnen worden uitgevoerd. Ook is het onduidelijk wat er gaat gebeuren met de naast het plan liggende bebouwing en grond waarop de duivenvereniging is gevestigd.

Reactie

De ontsluiting is gebaseerd op een kadastrale onderlegger en derhalve breed genoeg. Wat er met de grond en bebouwing van naast gelegen duivenvereniging gaat gebeuren is onbekend en is niet van belang bij deze ontwikkeling.

4.3 Erfafscheiding

Als de afscheidende haag tussen hun tuin en de parkeerplaats moet wijken, dient de ontwikkelaar te voorzien in een nieuwe erfafscheiding.

Reactie

Als de coniferenhaag wordt verwijderd zal ontwikkelaar zoals ook hierboven omschreven zorg dragen voor het plaatsen van een nieuwe erfafscheiding.

4.4 Waardevermindering woning

Reclamant is bang dat hun bezittingen aanzienlijk in waarde zullen dalen. Als de plannen op deze wijze doorgang vinden, zullen zij de gemeente voor deze planschade aansprakelijk stellen.

Reactie

Een ieder heeft het recht om verzoek planschade in te dienen. Dan zal ook worden beoordeeld of daar inderdaad sprake van is. Een ter zaken deskundige zal dan een oordeel vellen, hierop vooruitlopen is niet mogelijk omdat dit een mogelijk separaat juridisch traject is.

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het plan. En wel in de vorm van een extra bijlage (bezonningsstudie) bij de toelichting van het bestemmingsplan en een korte samenvatting hiervan in diezelfde toelichting.

5 ZIENSWIJZE RECLAMANT 3

Datum emailbericht : 21 juni 2022
Datum ontvangst : 21 juni 2022

5.1 De invulling van het plan heeft invloed op het perceel van reclamant

De ingediende plannen zijn door het aantal nieuwe woningen en de hoogte van het appartementencomplex beperkend voor het perceel van reclamant om reden van privacy, uitzicht, waarde, etc.

Reactie

Ten aanzien van uitzicht verandert er weinig, nu staan er een gebouwtje en struiken langs het perceel van reclamant, later wordt hier een schutting geplaatst. Het is en blijft een parkeerplaats. Ten aanzien van privacy; de appartementen bevinden zich op dertig meter afstand, en aan de achterzijde komen enkel slaapkamers dus geen directe leefruimtes. De privacy wordt hierdoor niet in onaanvaardbare mate geschaad. Door de ligging van het perceel van reclamant ten opzichte van de bestaande horecabestemming zal de algehele woon- en leefsituatie juist verbeteren, immers een naastgelegen woonbestemming brengt minder hinder met zich mee dan de momenteel toegestane horeca-activiteiten op aangrenzende perceel.

Ontwikkelende partij heeft tot slot reeds diverse afspraken gemaakt (en vastgelegd) met reclamant. Deze zien onder andere op een (veel) betere ontsluiting met recht van overpad aan meerdere zijden. Door deze aanpassingen wordt de ontsluiting van het perceel alleen maar verbetert.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

6 ZIENSWIJZE RECLAMANT 4 (Erfgoedvereniging Heemschut en het Cuypersgenootschap)

Datum brief : 14 juni 2022
Datum ontvangst : 14 juni 2022

6.1 Sloop van pand Zandwijk

Reclamant tekent bezwaar aan tegen de sloop van het huidige gemeentelijk monument Hotel Zandwijk. Het pand is nog goed herkenbaar als het voormalige hotel Zandwijk. Men is van mening dat sprake is van achterstallig onderhoud, maar dat dit met voldoende investeringen te herstellen is. Een eerdere horeca-ondernemer zou hiertoe bereid zijn geweest.

Reactie

Er wordt aangegeven dat de toenmalige horecaonderneming bereid was om het pand te renoveren, maar onduidelijk is of en wanneer dit is geweest. Het pand is later in ieder geval in de verhuur/verkoop gegaan, en de nieuwe exploitant hierna kon ook niet overleven. Daarna heeft het pand jaren te huur/te koop gestaan maar omdat er geen huurder/exploitant kwam zijn er nieuwe ideeën voor herontwikkeling ontstaan. De toenmalige eigenaren tezamen met de hypotheekhouder zijn daardoor met een herontwikkelingsplan gekomen. In een later stadium is alle onroerend goed

overgenomen door de huidige ontwikkelaar, nadat de plannen al in een redelijk ver stadium waren. Exploitatie van het huidige pand in zijn oorspronkelijke functie is niet meer te verwachten.

6.2 Herbouw van het pand doet tekort aan de karakteristieke uitstraling en cultuurhistorisch verleden van het pand

Op papier zal misschien een vergelijking met het oorspronkelijk pand qua gevelbeeld en materiaalkeuze de toets der kritiek kunnen doorstaan, maar er zijn twijfels over de detaillering en de uiteindelijke uitvoering. Bovendien vreest men precedentwerking met betrekking tot andere gemeentelijke monumenten. Behoud en herstel dient uitgangspunt te zijn.

Reactie

Door een deskundige is een bouwkundige inspectie gedaan van het pand namens de toenmalige eigenaren. De conclusie was dat bij een functiewijziging renovatie niet interessant is. Er moet zo veel vervangen worden dat daarbij de vraag gesteld kan worden wat dan de waarde van het pand is. Tevens wordt gesteld dat bij een functiewijziging de constructie verzwaard moet worden en gezien de reeds aanwezige scheuren zijn er gerede twijfels of dit wel kan. Kostentechnisch wordt dit niet haalbaar geacht. Vanuit deze conclusies is het nieuwe plan ontwikkeld waarbij zo veel als mogelijk de bestaande structuur en uitstraling gehandhaafd wordt. Ontwikkelaar gaat te zijner tijd graag in gesprek met reclamant over de uiteindelijke detaillering van het pand Zandwijk.

Gesteld is dat er geen second opinion is gevraagd, maar deze is er wel. Die komt in basis tot dezelfde conclusie dat het pand vanaf de 1e verdieping nagenoeg in zijn geheel vervangen moet worden als er tot herontwikkeling wordt over gegaan. En geconstateerd was al dat herinvulling in de oude horecafunctie niet haalbaar wordt geacht. Vernieuwen van het pand vanaf de 1e verdieping zou zeker ook de eenheid in het pand teniet doen. Bovendien worden ook de problemen met betrekking tot het kanaal gevreesd. Men wil stabiel op een nieuwe fundatie bouwen, zoals hierboven ook reeds aangegeven. Er moet een verzwaarde constructie worden aangebracht en hiervoor dient ook de fundatie verzwaard te worden. Ook dient het pand zo duurzaam mogelijk gerealiseerd te worden. Het pand wordt verplicht gasloos en dus zal gekozen worden voor vloerverwarming en dus een betonvloer.

6.3 De uitvoering van de overige panden wordt niet passend in het gebied geacht

Het uitvoeren van het pand aan het Westeinde met een mansarde kap acht men een aantasting van het gebied. Ook de uitvoering van de nieuwe rijwoningen aan de noordzijde vindt men niet passend.

Reactie

Vanaf het kanaal gezien staan er in het eerste deel van het Westeinde tot aan de Aadorpweg diverse woningen met mansarde kap. Er is dan ook geen reden dit hier niet toe te passen. Daarnaast heeft welstand een positief advies gegeven over deze invulling. De uitvoering van de rijwoningen aan zowel zuid als noordkant van het plan Zandwijk hoeft niet per definitie aan te sluiten bij het herbouwen van pand Zandwijk. Duidelijk mag zijn dat het hier een nieuwbouwontwikkeling betreft, de huidige verschijningsvormen ter plekke zijn al divers.

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan, anders dan het opnemen van een bepaling in de regels voor het herbouwen van pand Zandwijk in dezelfde hoofdvorm. Hiermee wordt

enigszins tegemoetgekomen aan de wensen van reclamant. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is dit vastgelegd middels een aanduiding ‘karakteristiek’.

7 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 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.

Wijzigingen in de toelichting bij het bestemmingsplan:

1) Bijlage 10 ‘Bezonningsstudie’ is toegevoegd, conclusie van de ‘Bezonningsstudie’ is in toelichting opgenomen.
2) Op enkele plekken wordt ingegaan op het opnemen in de regels van de bepaling dat Zandwijk in dezelfde hoofdvorm wordt teruggebouwd.

Wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan:

3) Er is een bepaling opgenomen waarin is vastgelegd dat pand Zandwijk in dezelfde hoofdvorm wordt teruggebouwd (art. 5.2.2)
4) Toegevoegd is ‘Bijlage 1 Gevelbeelden nieuwbouw 'Hotel Zandwijk’.

Wijzigingen op de verbeelding van het bestemmingsplan:

5) Op locatie pand Zandwijk is de aanduiding ‘karakteristiek’ opgenomen.