ZIENSWIJZENNOTA

BESTEMMINGSPLAN

“ Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH Jonkerlaan”

Datum vaststelling gemeenteraad: 15 december 2021

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING EN ACHTERGROND 3

2 LEESWIJZER 3

3 ZIENSWIJZE RECLAMANT 1 4

4 ZIENSWIJZE RECLAMANT 2 6

5 WIJZIGINGEN 8

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 Lintbebouwing en Centrumgebied PH Jonkerlaan”.

Het plan heeft als doel om op het braakliggend terrein, gelegen achter de bibliotheek aan de Jonkerlaan te Vriezenveen de bouw van 20 woningen mogelijk te maken. Ook wordt de bestaande woning Westeinde 89 voorzien van een consoliderende woonbestemming.

Het genoemde ontwerpbestemmingsplan heeft als ontwerp met ingang van 19 augustus 2021 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 18 augustus 2021.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is van twee reclamanten een zienswijze ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend. De voorliggende zienswijzennota 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 zienswijze.

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 een zienswijze niet integraal in de overwegingen is betrokken. Een 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

Datum brief : 23 september 2021
Datum ontvangst : 23 september 2021

3.1 Woningbouw in open gebied

Reclamant stelt dat een open gebied wordt volgebouwd met woningen en parkeerplaatsen en zet vraagtekens bij de ontsluiting.

Reactie

In samenspraak met de projectontwikkelaar is gekeken of er binnen in de kern van Vriezenveen op een verantwoorde wijze invulling gegeven kan worden aan de behoefte van woningen voor starters. Dergelijke kwalitatieve inbreidingsplannen zijn schaars. De voorliggende locatie, die in het voorgaande bestemmingsplan grotendeels de bestemming Centrum I had, is geschikt geacht voor de invulling zoals deze in dit bestemmingsplan voorligt en krijgt in het voorliggende bestemmingsplan de bestemming Wonen, Tuin-Dorpserf en Verkeer. Uit de toelichting blijkt dat voldaan wordt aan de criteria voor een goede ruimtelijke ordening. Naar aanleiding van de zienswijze is de tekst van de toelichting voor wat de stedenbouwkundige onderbouwing aangevuld en is tevens door de stedenbuwkundige een separate memo als bijlage bij de toelichting gevoegd.
Vanuit verkeerskundig oogpunt wordt de ontsluiting acceptabel geacht. Ook is er voldoende capaciteit op de omliggende wegenstructuur om de verkeerstoename van- en naar dit plan te kunnen opvangen. Het veroorzaakt geen onevenredige belasting van de huidige verkeersstructuur.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan.

3.2 Visie op het plangebied ontbreekt

Reclamant stelt dat in de toekomst vrijkomende omliggende percelen niet zijn meegenomen in de visie op het gebied.

Reactie

Voor inbreidingsplannen - zoals dit plan - geldt dat de gemeente deze toetst aan bestaand beleid. Niet voor elk afzonderlijk deelgebied wordt een totaalvisie op de omgeving opgesteld. Een aparte visie op het plangebied met de omliggende percelen van de Jonkerlaan 2, Jonkerlaan 4, de lommerrijke Jonkerlaan en een ontsluiting via het terrein van het oude postkantoor achten wij niet nodig. De gewenste planologische ontwikkeling is beoordeeld. De geplande bebouwing met de ontsluiting is goed inpasbaar in de omgeving. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is die aanvaardbaar. Wanneer zich plannen voor de omliggende percelen aandienen, worden deze op hun eigen merites beoordeeld en wordt rekening gehouden met de in geding zijnde belangen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

3.3 Monumentale boom moet wijken

Reclamant stelt dat de ontsluitingsweg ten koste gaat van een monumentale boom en vreest ook voor de overige bomen.

Reactie

De ontsluitingsweg kan inderdaad niet worden gerealiseerd zonder de kap van de daar aanwezige boom. Hierbij is de belangenafweging gemaakt of de behoefte aan woningbouw ter plaatse opweegt tegen het behoud van de boom. In het plangebied wordt ook weer groen gerealiseerd en een aantal bomen aangeplant. Hiermee wordt de te kappen boom voldoende gecompenseerd. Verder zal de in- en uitrit aan de Jonkerlaan op een vakmatige en verantwoorde wijze worden gerealiseerd. Dat betekent dat eventuele schade aan wortelstructuur van overige bomen zorgvuldig zal worden bekeken en zo veel mogelijk zal worden vermeden, zodat hierdoor geen nadelige effecten ontstaan. Hiertoe is onder andere een Bomeneffectanalyse opgesteld, die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zal worden opgenomen (bijlage 6). Ook is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, waarmee de zorgvuldigheid rondom de werkzaamheden nabij de bomen wordt geborgd. De te nemen maatregelen en een tekening waarop is aangegeven dat de ontsluitingsweg 1 meter zuidelijker zal worden gerealiseerd maken als bijlage bij de regels onderdeel uit van deze borging. Hieronder een foto van de huidige feitelijke situatie.



Conclusie

Dit bestanddeel van de zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
De tekst van de toelichting wordt aangepast en aan de regels wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd.

3.4. Een visie inclusief alternatief voor ontsluiting ontbreekt.

Reclamant stelt dat een visie voor het totaalgebied ontbreekt en verzoekt het alternatief van ontsluiting over het perceel van het oude postkantoor (richting Manitobaplein) mee te nemen.

Reactie

Voor het ontbreken van een visie wordt verwezen naar de reactie onder 3.2. Voor wat betreft de mogelijke ontsluiting richting het Manitobaplein merken wij op dat de door reclamant gewenste ontsluiting vanuit ruimtelijk oogpunt niet nodig is en ook niet vereist is op grond van het gevoerde actuele verkeersbeleid, te weten de verkeersvisie Vriezenveen 2017-2027 (zie pagina 18 en 19 van deze visie). Het realiseren van het resterende deel van de zuidelijke ontsluitingsweg is ook niet noodzakelijk om de druk op de kruising Westeinde Krijgerstraat te ontlasten. De gewenste bebouwing

en inrichting met de daarbij behorende ontsluiting aan de Jonkerlaan zijn verenigbaar met deze omgeving. Overigens betekent de door reclamant gewenste ontsluiting dat een (deel van) het perceel Westeinde 89 moet worden aangekocht. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er geen noodzaak om een deel van dit perceel aan te kopen dan wel om het onteigeningsinstrument in te zetten. De door reclamant gewenste alternatieve ontsluiting aan het Manitobaplein biedt geen aanmerkelijke voordelen ten opzichte van de ontsluiting aan de Jonkerlaan. Integendeel, de alternatieve ontsluiting is moeilijker te realiseren.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4 ZIENSWIJZE RECLAMANT 2

Datum brief : 21 september 2021
Datum ontvangst : 22 september 2021

4.1. Ontsluiting via het perceel van reclamant

Het ontwerpbestemmingsplan houdt qua ontsluiting geen rekening met het verkeerscirculatieplan Centrum Vriezenveen. Ontsluiting via perceel Westeinde 89 is een optie die reclamant voor ogen heeft.

Reactie

De ontsluiting van het woongebied Jonkerlaan kan niet plaatsvinden via perceel Westeinde 89. Deze woning is privé bezit en verkeert, na verbouwing, in goede staat. Het consolideren van de woonbestemming voor huisnummer 89 is een gegeven, aangezien deze weliswaar geen onderdeel uitmaakt van de nieuwbouwplannen in voorliggend plangebied maar wel een in goede staat verkerende woning is, die in stand zal blijven. De op de woning liggende bestemming Gemengd wordt omgezet naar de bestemming Wonen.
Huisnummer 89 heeft geen ontsluiting op de door reclamant aangelegde weg maar werd ontsloten richting Westeinde en wordt na de realisatie van het woningbouwplan ontsloten op de Jonkerlaan. Het woningbouwplan aan de Jonkerlaan kan ook niet ontsloten worden op de door reclamant genoemde weg.

Voor wat betreft de mogelijke ontsluiting van het plangebied richting het Manitobaplein merken wij op dat de door reclamant gewenste ontsluiting vanuit ruimtelijk oogpunt niet nodig is en ook niet vereist is op grond van het gevoerde actuele verkeersbeleid, te weten de verkeersvisie Vriezenveen 2017-2027 (zie pagina 18 en 19 van deze visie). Het realiseren van het resterende deel van de zuidelijke ontsluitingsweg (Kruisingastraat-Manitobaplein) is ook niet noodzakelijk om de druk op de kruising Westeinde Krijgerstraat te ontlasten.

De gewenste bebouwing en inrichting met de daarbij behorende ontsluiting aan de Jonkerlaan zijn verenigbaar met de omgeving. Overigens betekent de door reclamant gewenste ontsluiting dat een (deel van) het perceel Westeinde 89 moet worden aangekocht. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er geen noodzaak om een deel van dit perceel aan te kopen dan wel om het onteigeningsinstrument in te zetten. De door reclamant gewenste alternatieve ontsluiting naar het Manitobaplein biedt geen aanmerkelijke voordelen ten opzichte van de ontsluiting aan de Jonkerlaan. Integendeel, de alternatieve ontsluiting is moeilijker te realiseren.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

4.2. Ontsluiting via de Jonkerlaan heeft gevolgen voor de historische eikenbomen

Reclamant vreest de gevolgen voor de historische bomenrij door de aanleg van een ontsluitingsweg op de aangegeven plaats.

Reactie
De ontsluitingsweg kan inderdaad niet worden gerealiseerd zonder de kap van de daar aanwezige boom. Hierbij is de belangenafweging gemaakt of de behoefte aan woningbouw ter plaatse opweegt tegen het behoud van de boom. In het plangebied wordt ook weer groen gerealiseerd en een aantal bomen aangeplant. Hiermee wordt de te kappen boom voldoende gecompenseerd. Verder zal de in- en uitrit aan de Jonkerlaan op een vakmatige en verantwoorde wijze worden gerealiseerd. Dat betekent dat eventuele schade aan wortelstructuur van overige bomen zorgvuldig zal worden bekeken en zo veel mogelijk zal worden vermeden, zodat hierdoor geen nadelige effecten ontstaan. Hiertoe is onder andere een bomeneffectanalyse opgesteld, die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan zal worden opgenomen (bijlage 6). Ook is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen, waarmee de zorgvuldigheid rondom de werkzaamheden nabij de bomen wordt geborgd. De te nemen maatregelen en een tekening waarop is aangegeven dat de ontsluitingsweg 1 meter zuidelijker zal worden gerealiseerd maken als bijlage bij de regels onderdeel uit van deze borging.

Conclusie

Dit bestanddeel van de zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
De tekst van de toelichting wordt aangepast en aan de regels wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd.

Eindconclusie

De ingediende zienswijzen leiden op onderdelen tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5 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.
Z = wijziging naar aanleiding van ingebrachte zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan
A = ambtshalve wijziging
'oud' verwijst naar documenten behorende bij / nummering in het ontwerpbestemmingsplan
'nieuw' verwijst naar documenten behorende bij / nummering in het definitieve vast te stellen bestemmingsplan

Onderdeel ontwerp bp → def bp	Aard wijziging	Z	A
Planregels			
Artikel 4.3	Toevoegen voorwaardelijke verplichtingen	x	
Verbeelding van het bestemmingsplan			
-	Geen wijziging		
Toelichting van het bestemmingsplan			
Hfdst 3.1.	Aanvulling stedenbouwkundige onderbouwing	x	
Hfdst 5.6.	Aanvulling onderbouwing nav Bomeneffectanalyse	x	
Bijlagen bij de toelichting			
Bijlage 1	Stedenbouwkundige motivatie	x	
Bijlage 6	Bomeneffectanalyse	x	
Bijlage 8	Zienswijzennota	x	
Bijlagen bij de regels			
Bijlage 1	Maatregelen bomeneffectanalyse	x	
Bijlage 2	Tekening	x	