

ZIENSWIJZENOTA
BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED TWENTERAND PH
DE BUNTE - VROOMSHOOPSEWEG 27

Datum vaststelling gemeenteraad: 26 april 2022

Zaaknummer: 1700ESUITE421102021

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING EN ACHTERGROND	3
2	LEESWIJZER	3
3	ZIENSWIJZE RECLAMANTEN 1, 2, 3 en 4.....	4
4	AFRONDEDE CONCLUSIE	7

1 INLEIDING EN ACHTERGROND

Voor u ligt de zienswijzenota met een samenvatting van de ingediende zienswijze en weerlegging daarvan naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan “Buitengebied Twenterand PH De Bunte - Vroomshoopseweg 27”.

Het plan heeft als doel om vrijkomende agrarische gebouwen aan de Vroomshoopseweg 27 te Vroomshoop te slopen. Ter compensatie zal tussen De Bunte 39 en De Bunte 53 een woning worden gerealiseerd (kadastraal perceel HAM00, sectie B, Nr. 8247).

Het genoemde ontwerpbestemmingsplan heeft als ontwerp met ingang van 2 december 2021 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 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 digitale gemeenteblad en in het huis-aan-huis blad “InTwenterand” op 1 december 2021.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een gezamenlijke zienswijze van vier reclamanten ontvangen. De zienswijze is tijdig ingediend. De voorliggende zienswijzenota 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. Daarnaast is een bijlage gemaakt van door de 4 reclamanten ingediende foto's met het uitzicht vanaf hun perceel. Op 15 april 2022 is door reclamanten een aanvullende zienswijze aangeleverd. Deze wordt behandeld onder punt 3.5 van deze nota.

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 RECLAMANTEN 1, 2, 3 en 4

Datum brief : 10 januari 2022
Datum ontvangst : 12 januari 2022

Datum brief aanvulling : 14 april 2022
Datum ontvangst aanvulling : 15 april 2022

De zienswijze is verzonden namens 4 reclamanten en verwoordt één zienswijze namens alle reclamanten. In onderstaande afbeelding (afbeelding 1.) zijn de woonpercelen van de verschillende reclamanten aangegeven. De nummers corresponderen met de namen die zijn weergegeven in Bijlage 1: Lijst indieners zienswijze "Buitengebied Twenterand PH De Bunte - Vroomshoopseweg 27". De nieuw te realiseren woonbestemming is aangegeven met een bolletjeslijn.



3.1 Het vooroverleg is onvoldoende vorm gegeven. De resultaten van dit vooroverleg zijn onjuist in de toelichting van het bestemmingsplan weergegeven.

In de Beleidsregels Erventransitie van de gemeente Twenterand 2019 is onder 't' van de algemene uitgangspunten aangegeven dat er een zorgvuldige dialoog dient plaats te vinden met de omgeving. In paragraaf 9.2 van de toelichting is ter verantwoording van de 'zorgvuldige dialoog' het volgende aangegeven:

"Initiatiefnemer heeft de bewoners van de naastgelegen percelen aan de Hammerweg 50 te Vroomshoop en De Bunte 42 te Vroomshoop met een persoonlijk gesprek geïnformeerd over plannen voor het bouwen van de compensatiewoning. Daar is niet onwelwillend op gereageerd."

Volgens reclamanten is er geen concreet overleg geweest maar "alleen een mededeling aan de deur". Dat omwonenden niet onwelwillend hebben gereageerd is volgens reclamanten "pertinent niet waar".

Reactie

Uit de ingediende zienswijze blijkt dat er verschil in perceptie is bij initiatiefnemer en reclamanten. De mate van vooroverleg die wenselijk is bij een plan hangt mede af van de aard, schaal en omvang van het project. Hoewel het vooroverleg in minimale vorm is uitgevoerd zijn wij van oordeel dat uitvoeriger vooroverleg niet zou hebben geleid tot een significant ander plan. Reclamanten zijn het oneens met het gegeven dat er op deze plek een nieuwe woning wordt gebouwd. Uitgebreider vooroverleg zou aan deze situatie niets veranderen. Wel is het wenselijk de zinsnede “Hier is niet onwelwillend op gereageerd” uit artikel 9.2 (inspraak) van de toelichting van het plan te verwijderen. Hierop is de toelichting aangepast.

Dat via een vooroverleg wordt getracht draagvlak te creëren voor een ontwikkeling houdt niet in dat een ontwikkeling bij het ontbreken van draagvlak geen doorgang kan vinden. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder overwogen, onder meer in haar uitspraak van 27 mei 2016, ECLI:NL:RVS:2015:1702, dat de omstandigheid dat geen maatschappelijk draagvlak bestaat, niet betekent dat een bestemmingsplan niet in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De enkele omstandigheid dat in dit geval draagvlak voor het realiseren van een woonbestemming zou ontbreken, wat daar ook van zij, kan derhalve geen dragend argument zijn voor het weigeren van de planologische medewerking.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan in de zin dat de zinsnede “Hier is niet onwelwillend op gereageerd” uit artikel 9.2 (inspraak) van de toelichting van het plan wordt verwijderd.

3.2 Men vreest precedentwerking

Het totale perceel tussen Hammerweg 46 en Hammerweg 50 is in eigendom bij familie van initiatiefnemer. Reclamanten verwachten daarom dat de kans groot is dat er zich aan De Bunte meer van soortgelijke plannen gaan aandienen.

Reactie

Het plan is tot stand gekomen op basis van het gemeentelijk beleid erventransitie. Voor een dergelijke ontwikkeling moet minimaal een oppervlakte van 850m² aan vrijkomende agrarische gebouwen worden gesloopt. Daarnaast moet herbouw op de slooplocatie minder wenselijk zijn en is er een stuk grond nodig om een woning terug te bouwen. Per saldo moet er sprake zijn van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het is niet zo dat er ‘zomaar’ een woning kan worden gebouwd. Daarnaast zijn er in de gemeente Twenterand vele locaties in het buitengebied die in potentie in aanmerking komen als compensatiekavel. Hoewel een tweede verzoek aan De Bunte niet uit te sluiten is, zal ook dit nieuwe plan weer in overeenstemming moeten zijn met het beleid erventransitie. Van precedentwerking is geen sprake omdat het beleid erventransitie een dergelijke ontwikkeling al mogelijk maakt. Er wordt in dit verzoek niet afgeweken van het beleid.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.3 Het perceel leent zich niet voor woningbouw

Het perceel ligt tegen een waterwingebied aan, ligt vlakbij het bos ‘De Zandstuve’ en een klein bosperceel. In het bos bevindt zich veel wild en gevogelte.

Reactie

De geprojecteerde woonbestemming ligt op ruim 80 meter van het Zandstuvebos. Tussen het perceel en het Zandstuvebos ligt nog een weiland/woning en de doorgaande weg tussen Vroomshoop en Den

Ham (Vroomshoopseweg). Tussen het perceel en het bosje aan de Noordkant ligt de weg "De Bunte" en een weiland. Het bosperceel heeft de bestemming 'Bos'. Zowel de Zandstuve als het bosperceeltje aan de noordzijde maken geen onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland. Beide percelen zijn te zien op de afbeelding bovenaan dit hoofdstuk. De percelen zijn in deze afbeelding donkergroen gekleurd.

Het perceel waarop de woning wordt gebouwd heeft in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde Landschap' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – beplantingselementen'. De slooplocatie ligt echter ook tegen een gebied met eenzelfde dubbelbestemming en functieaanduiding aan. De ontwikkeling gaat niet ten koste van beplantingselementen. In erfinrichtingsplannen van beide locaties is aangegeven dat juist nieuwe beplantingselementen worden toegevoegd. Uitvoering van deze erfinrichtingsplannen is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan zodat de aanleg, onderhoud en instandhouding van deze elementen is geregeld. Verder vertegenwoordigt het Zandstuvebos en het bosje aan de noordkant niet een dermate grote natuurwaarde dat dit een woonbestemming in de weg zou moeten staan. Temeer omdat er tussen de Zandstuve en de geprojecteerde woonbestemming nog een doorgaande weg ligt en tussen het bosje aan de noordzijde en de woonbestemming ook een weg en een weiland. De kenmerken en waarden van zowel de Zandstuve als het bosperceel worden door dit initiatief niet geschaad.

Het perceel ligt in een 'intrekgebied'. Het ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie. Ze hebben aangegeven dat er geen bezwaren bestaan tegen deze ontwikkeling. Daar komt bij dat ook de slooplocatie ligt in hetzelfde intrekgebied. Hier worden landschapsontsierende schuren gesloopt. Per saldo is er sprake van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Door het toevoegen van een woonfunctie worden de risico's op verontreiniging van het grondwater niet vergroot en de grondwaterkwaliteit niet verminderd.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4 Men verwacht een waardevermindering van de omliggende woningen

Reclamanten verwachten een waardevermindering van hun woning en zien zich genoodzaakt een verzoek in te dienen voor planschadevergoeding.

Reactie

In de zienswijze wordt niet aangegeven waarom men verwacht dat de woning in waarde zal dalen. Aangenomen wordt dat deze waardevermindering wordt verwacht omdat de bouw van de woning ten koste gaat van het uitzicht van reclamanten.

Er wordt onderkend dat het uitzicht van reclamanten wordt aangetast 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 (zie onder andere de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 25 oktober 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:2861)). Dit neemt echter niet weg dat het belang van reclamanten bij het behouden van een vrij uitzicht bij de belangenafweging is betrokken.

In afbeelding 1 aan het begin van dit hoofdstuk is de ligging van de nieuwe woonbestemming ten opzichte van de percelen van reclamanten weergegeven. De afstand van de woningen van reclamanten tot de nieuwe woonbestemming bedraagt ongeveer:

	Afstand tot woning	Afstand tot woonbestemming
Reclamant 1	35 meter	Aansluitend
Reclamant 2	55 meter	48 meter
Reclamant 3	50 meter	34 meter
Reclamant 4	85 meter	79 meter

Voor wat betreft de percelen van reclamanten 2, 3 en 4 wordt in dit geval 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 en dat de nieuwe woonbestemming op voldoende afstand ligt van de omliggende woningen. De belangen van de reclamanten worden niet onevenredig aangetast.

De nieuw te bouwen woonbestemming ligt (voor een klein gedeelte) nagenoeg tegen de woonbestemming van reclamant 1. In het meest negatieve scenario voor reclamant 1 kan zowel de woning als ondergeschikte gebouwen van initiatiefnemer tot op de grens worden gebouwd. Om tegemoet te komen aan de belangen van reclamant 1 is het wenselijk dat er, ter bescherming van het woon- en leefklimaat van reclamant, geen bouwwerken kunnen worden opgericht in de directe nabijheid van zijn perceel. Hierom zal het bouwvlak aan zowel de zuidkant als de westkant van het perceel 3 meter uit de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens worden gelegd. Verder zal in de regels worden opgenomen dat bijgebouwen en overkappingen binnen het bouwvlak moeten worden opgericht en dat buiten het bouwvlak geen bouwwerken mogen worden opgericht. Omdat het wenselijk is dat de strook vrij blijft van bebouwing wordt tevens een bepaling opgenomen dat in deze strook van 3 meter ook geen vergunningsvrije bouwwerken mogen worden opgericht. De woning (hoofdgebouw) moet al binnen het bouwvlak worden opgericht. Met deze wijzigingen wordt voldoende recht gedaan aan de belangen van reclamant 1 en is er ook hier sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Met hetgeen reclamanten hebben aangevoerd wordt het, mede gezien de aan te brengen wijzigingen, niet aannemelijk geacht dat de waardevermindering van hun woningen zodanig zullen 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. Een aanvraag om tegemoetkoming in planschade wegens een bestemmingsplan kan overigens pas worden ingediend na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan en moet vervolgens binnen vijf jaren na het onherroepelijk worden van dat bestemmingsplan worden ingediend. Anders is die verjaard.

Reclamanten hebben dus de mogelijkheid om een verzoek om planschade in te dienen. Met initiatiefnemer is een overeenkomst afgesloten waarin is opgenomen dat eventuele gevolgen van een verzoek van planschade voor rekening van initiatiefnemer komen.

Conclusie

Op basis van dit onderdeel van de zienswijze zal het plan worden aangepast in die zin dat:

- a. De verbeelding wordt aangepast in de zin dat het bouwvlak aan de west- en zuidkant van de woonbestemming 3 meter uit de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens wordt gelegd.
- b. De verbeelding wordt aangepast in de zin dat de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken' wordt opgenomen op gronden buiten het bouwvlak.
- c. In artikel 4.2.2 onder e van de regels is toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken' mogen geen bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.
- d. In artikel 4.2.3 onder f van de regels is toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken' mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
- e. Artikel 4.4.5 toegevoegd: Uitsluiten vergunningsvrij
De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - bouwwerken' dienen in het kader van artikel 2 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

3.5 Er wordt gesloopt aan de Vroomshoopseweg, dus daar moet de compensatiewoning worden gebouwd.

Aan de Vroomshoopseweg 27 wordt een oppervlakte van 1002m² aan vrijkomende agrarische gebouwen gesloopt. In het beleid 'Erventransitie Gemeente Twenterand 2019' is in artikel 2.2 onder e

opgenomen dat nieuwbouw moet plaatsvinden op het terrein van het gesloopte gebouw tenzij bouwen op een andere locatie leid tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Reclamanten geven aan dat een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op geen enkele manier aannemelijk te maken is. Er is ruimte genoeg op de slooplocatie.

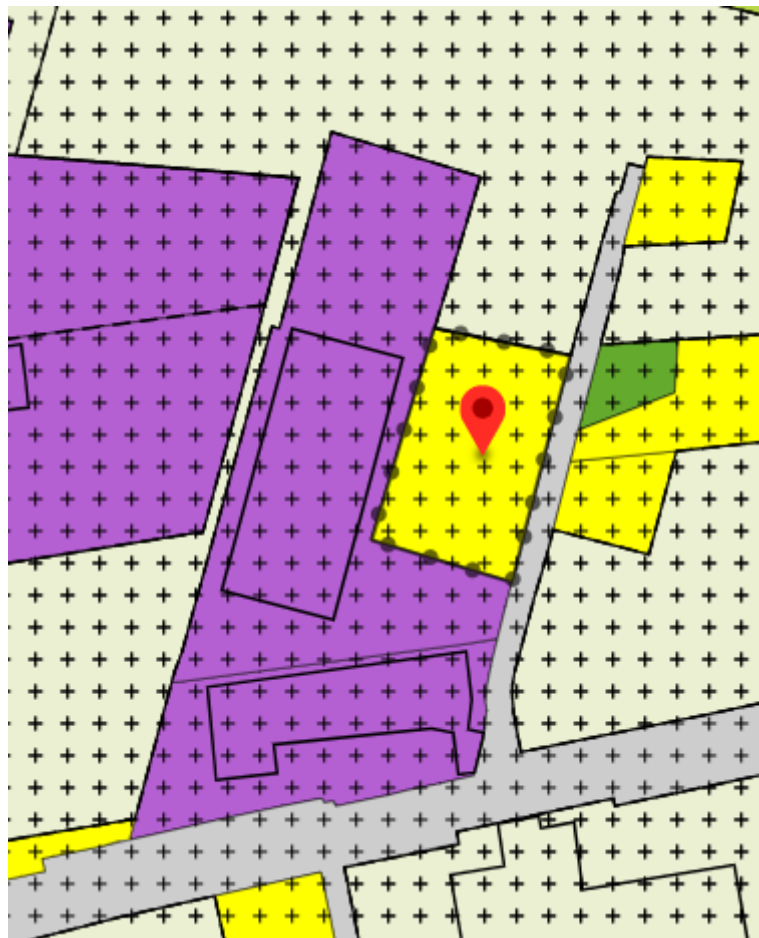
Reactie

In de 'Beleidsnotitie Erventransitie Gemeente Twenterand 2019' is inderdaad opgenomen dat nieuwbouw moet plaatsvinden op het terrein van het gesloopte gebouw tenzij bouwen op een andere locatie leid tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Ruimtelijke kwaliteit wordt bepaald door een groot aantal aspecten, waaronder bijvoorbeeld het woon- en leefklimaat, ruimtelijke uitstraling en stedenbouwkundige situatie. In de toelichting van de 'Beleidsregels Erventransitie Gemeente Twenterand' is aangegeven dat er een voorkeursvolgorde is voor herbouw.

1. Herbouw op slooplocatie

Als eerste voorkeur wordt aangegeven dat herbouw plaatsvindt op de slooplocatie. De slooplocatie aan de Vroomshoopseweg 27 ligt direct tegen het perceel Vroomshoopseweg 23/25. Dit perceel heeft een bedrijfsbestemming. Op dit perceel is een garagebedrijf/groothandel (in banden) gevestigd. Een nieuwe woning op de slooplocatie betekent de toevoeging van een milieugevoelige functie (woondoeleinden) op zeer korte afstand van een milieubelastende functie (bedrijfsdoeleinden). Dit is vanuit ruimtelijk oogpunt ongewenst. Daarbij hebben wij de maximale planologische mogelijkheden in ogenschouw genomen. Hieronder een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied".



2. Herbouw aansluitend aan slooplocatie

Als tweede voorkeur is aangegeven dat direct aansluitend aan de slooplocatie moet worden gebouwd. Ook dit is vanwege de ligging naast het bedrijf niet wenselijk.

3. *Aansluitend aan een cluster van bestaande bebouwing*

Vervolgens wordt gekeken naar de derde voorkeur. Dit is aansluitend aan een bestaand cluster van bebouwing (dorpsrand, lintbebouwing, buurtschap of bestaande erfstructuren). De locatie aan de Bunte is een locatie die aansluit bij een cluster van bestaande bebouwing en ligt aan de dorpsrand van de kern Vroomshoop. Vanuit ruimtelijk opzicht zijn wij van mening dat de locatie aan de Bunte als herbouwlocatie beter is dan de locatie aan de Vroomshoopseweg. Een nieuwe woning bij een cluster van woningen in plaats van de nabijheid van een naastgelegen bedrijf is ruimtelijk te prefereren.

Overigens hebben wij begrip voor het standpunt van reclamanten. Puur vanuit hun situatie gezien is sprake van een ruimtelijke verslechtering maar rekening houdend met de ruimtelijke verbetering op de slooplocatie zijn wij van oordeel dat in totaal sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze ruimtelijke verbetering is zodanig dat de belangen van reclamanten niet op een onaanvaardbare wijze worden aangetast. Daarbij is van belang dat naar aanleiding van de zienswijze de verbeelding en de planregels worden aangescherpt.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

4 AFRONDENDE CONCLUSIE

De ingediende gezamenlijke zienswijze leidt ertoe dat het plan wordt aangepast ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan in die zin dat:

- a. De verbeelding wordt aangepast in de zin dat het bouwvlak aan de west- en zuidkant van de woonbestemming 3 meter uit de niet naar de weg gekeerde perceelsgrens wordt gelegd.
- b. De verbeelding wordt aangepast in de zin dat de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken' wordt opgenomen op gronden buiten het bouwvlak.
- c. In artikel 4.2.2 onder e van de regels is toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken' mogen geen bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd.
- d. In artikel 4.2.3 onder f van de regels is toegevoegd: ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken' mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
- e. Artikel 4.4.5 toegevoegd: Uitsluiten vergunningsvrij
De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - bouwwerken' dienen in het kader van artikel 2 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan.

De belangen van initiatiefnemer (de bouw van een nieuwe woning ter compensatie van de sloop van landschapsontsierende bebouwing) afgezet tegen de belangen van omwonenden (woongenot, uitzicht) zijn wij van mening dat de belangen van initiatiefnemer dienen te prevaleren. Dit mede gezien de relatief grote afstand van de nieuw te bouwen woning ten opzichte van de omliggende woningen en de aangebrachte wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze.