

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN
‘Weerselo, Hoek Abdijweg/Voortmorsstraat’.

Inhoudsopgave

1. <u>Inleiding</u>	2
2. <u>Behandeling zienswijzen</u>	3
2.1 Reclamant	3
3. <u>WIJZIGINGEN</u>	7

1. INLEIDING

In dit document worden de binnengekomen zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan 'Weerselo, Hoek Abdijweg/Voortmorsstraat' behandeld. Na voorafgaande publicatie op 28 december 2023 is in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 29 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan 'Weerselo, Hoek Abdijweg/Voortmorsstraat' voor een ieder ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan met de hierbij behorende stukken kon tijdens de openingsuren in het gemeentehuis worden ingezien. Ook was het ontwerp te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Plan

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld voor de realisatie van 22 woningen op de hoek Abdijweg en Voortmorsstraat in Weerselo.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde termijn kon een ieder mondeling dan wel schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Er is één reclamant die gebruik heeft gemaakt van het recht om een zienswijze in te dienen.

Belangenafweging wel of niet vaststellen bestemmingsplan

De raad heeft bij het bepalen van de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan beleidsruimte om te bepalen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen en mogen nadelige gevolgen niet onevenredig zijn tot de met het plan te dienen doelen.

De gevolgen van het vast te stellen bestemmingsplan zijn niet alleen beoordeeld aan de hand van het vast te stellen bestemmingsplan, maar alle relevante belangen zijn in de afweging betrokken. Het vast te stellen bestemmingsplan levert in onze optiek een planologisch wenselijke situatie op, welke wij vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. De herziening van het bestemmingsplan is geschikt om het doel van het plan, als beschreven in de plantoelichting, te bereiken. Zoals blijkt uit de plantoelichting is ook de noodzakelijkheid van het plan gemotiveerd. Gelet op de aspecten die in de plantoelichting zijn opgenomen en de relevante belangen, levert het vast te stellen bestemmingsplan geen onaanvaardbare aantasting van deze belangen op. De nadelige gevolgen van de voorziene ontwikkelingen zijn niet onevenredig in verhouding tot de met het plan te dienen doelen. De wijziging van het bestemmingsplan is evenwichtig.

Opzet reactienota

In hoofdstuk 2 wordt de ingekomen zienswijze tegen het bestemmingsplan samengevat en vervolgens per onderwerp van een gemeentelijk standpunt voorzien. Tenslotte wordt elke zienswijze afgesloten met een conclusie. In hoofdstuk 3 worden de wijzigingen aan het bestemmingsplan op een rij gezet.

2. BEHANDELING ZIENSWIJZEN

2.1 Reclamant

Datum brief: 8 februari 2024

Datum ontvangst: 8 februari 2024

1 Verminderde Privacy

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een aantal woningen met direct zicht op de tuin van Voortmorsstraat 2 met resultaat dat de privacy verminderd wordt. Door het hoge aantal woningen (22) laat het plan zien dat woningen heel dicht op de Voortmorsstraat worden geplaatst en daarvoor relatief kort op de tuin van de woning aan de Voortmorsstraat 2 komen te staan.

Gemeentelijk standpunt

Het is vaste jurisprudentie dat er geen recht bestaat op vrij uitzicht. Het plan heeft zeker een hoge dichtheid met woningen, maar dat heeft ook te maken met het bouwen voor de juiste doelgroep van starters en senioren. Dit zijn twee groepen die in zijn algemeenheid minder belang hebben bij een grote kavel door de hoge kosten van een grote kavel en/of geen belang bij een grote tuin. Stedenbouwkundig is het echter wenselijk om de geprojecteerde woningen aan de doorgaande weg, de Voortmorsstraat, op voldoende afstand van de weg te situeren. Voldoende afstand en openheid kan worden gevonden in een maatvoering van 5 meter tussen de weg en de voorgevel van de vier woningen. Ook vanuit verkeersveiligheid is een maatvoering van 5 meter langs een doorgaande weg noodzakelijk voor de verkeersveiligheid en overzichtelijkheid. De maatvoering van 5 meter als voorgevelrooilijn is een gebruikelijke maat bij woningbouwplannen langs doorgaande wegen. De bouwvlakken langs de Voortmorsstraat krijgen hierdoor een diepte van 12 meter. Gelet op de grootte van de bouwtekening is een diepte van 12 meter van het bouwvlak een realistische maatvoering. Het belang van het realiseren van het plan is dat er wordt voorzien in een woningbehoefte. Gelet op de zienswijze van reclamant wordt het plan aangepast. Gelet op het voorgaande leidt het plan niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij reclamant.

Conclusie

Aan deze zienswijze van reclamant wordt tegemoetgekomen door de voorgevelrooilijn van 5 meter te hanteren voor de woningen aan de Voortmorsstraat. De verbeelding zal hierop worden aangepast. Echter, deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

2 Verkeer koplamp verlichting overlast

Het ontwerpbestemmingsplan laat een nieuwe straat/parkeerplaats zien die op de Voortmorsstraat aansluit. Voor vertrekkend verkeer betekent dit dat koplampen direct schijnen op ramen van de woning aan de Voortmorsstraat 2.

Gemeentelijk standpunt

Er is onderzoek verricht naar lichthinder die kan ontstaan van de lichtbundel van koplampen door de nieuwe ontsluitingsweg vanaf het plangebied op de Voortmorsstraat. Voor lichthinder van voertuigverlichting zijn geen eisen gesteld. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is

daarom een kwalitatieve beoordeling uitgevoerd op de situatie bij de woning aan de Voortmorsstraat 2. Het lichteffect van de voertuigen bij de vier nieuwe kavels direct gelegen aan de Voortmorsstraat kan als nihil of als zeer beperkt worden beschouwd. Gelet op het beperkt aantal auto's dat het woonerf verlaat is de conclusie dat eventuele lichthinder niet significant is en daarmee acceptabel in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De begroeiing en het gunstige hoogteverschil bij de woning op de Voortmorsstraat 2 draagt bij aan de afscherming van licht. De conclusie uit het onderzoek is dat er een beperkt aantal auto's dat het plangebied via de T-aansluiting van het woonerf naar de Voortmorsstraat verlaat. Uit het onderzoek volgt dat de periode van 19.00 tot 23.00 uur van belang is, omdat het in deze periode buiten donker is. In deze periode zullen er volgens het onderzoek ongeveer 23 motorvoertuigen het plangebied via de T-ontsluiting verlaten. Dat betekent dat er gemiddeld elke tien en halve minuten een auto het plangebied in- of uitrijdt. Aangezien alleen de koplampen van vertrekkende auto's voor de beoordeling relevant zijn, gaat het om één beweging per 21 minuten. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat, gelet op de hiervoor genoemde frequentie, de overlast zeer beperkt zal zijn.

Gelet op het vorengaande leidt het plan niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij reclamant. Het lichthinderonderzoek wordt toegevoegd als bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3 Ongeschikte toegangswegen

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet van 22 nieuwe woningen die gebruik moeten maken van de Voortmorsstraat als toegangsweg. Dit betreft verkeer dat zowel richting de Abdijweg als Legtenbergerstraat rijdt. Een gedeelte van de Voortmorsstraat richting de Legtenbergerstraat is niet geschikt voor het extra verkeer gezien de zeer beperkte wegbreedte. Verder is de kruising Voortmorsstraat/Abdijweg zeer onoverzichtelijk en niet geschikt voor extra verkeer.

Gemeentelijk standpunt

De hoofdstructuur die Weerselo verbindt met de regio betreft voornamelijk de Bisschopstraat. De Abdijweg is direct verbonden aan de Bisschopstraat, waardoor het extra verkeer dan ook voornamelijk via de kruising Voortmorsstraat/Abdijweg de wijk inrijdt. Het gedeelte van de Voortmorsstraat richting de Legtenbergerstraat zal in mindere mate worden gebruikt door het extra verkeer. Bovendien ontmoedigd de smalle wegbreedte om erdoorheen te rijden, waardoor het extra verkeer veelal andere toegangswegen zal gebruiken. Dat de kruising ongeschikt is voor extra verkeer, doordat het onoverzichtelijk is, staat los van elkaar. Het betreft een gelijkwaardig kruispunt, waardoor men moet afremmen om rechts voorrang te geven. Hier doet de onoverzichtelijkheid niets aan af.

Gelet op bovenstaande worden in de toelichting de verkeersgegevens rondom het plangebied in beeld gebracht. Ondanks de toename in verkeersintensiteit door het bestemmingsplan voor 22 woningen worden er geen verkeersafwikkelingsproblemen verwacht. De nieuwe ontsluitingsweg en direct omliggende (aan te leggen) infrastructuur kunnen de extra verkeersbewegingen op een verkeersveilige manier opvangen en verwerken.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

4 Ongeschikte/gevaarlijke parkeergelegenheid op Voortmorsstraat

Het ontwerpbestemmingsplan voorziet van 22 nieuwe woningen waarbij het mag verwacht worden dat veel gebruikt gemaakt wordt van parkeren langs Voortmorsstraat. Gezien de scherpe bocht in de Voortmorsstraat naast de plaats van de nieuwe woningen wordt de verkeerssituatie gevaarlijk.

Gemeentelijk standpunt

In beginsel worden er parkeerplaatsen gerealiseerd binnen de nieuwe wijk en zullen de 22 woningen elk een eigen oprit hebben. Er zijn nabij de woningen aan de Voortmorsstraat geen openbare parkeerplaatsen. Ter plekke van de woningen aan de Voortmorsstraat wordt een stoep gerealiseerd. Er kan langs de straat, in een 30 km/h zone, worden geparkeerd indien er behoefte is aan meer parkeerruimte anders dan al wordt gerealiseerd. Normaliter blijven er nog genoeg plekken in de straat over voor wachtende auto's om elkaar te passeren. De Voortmorsstraat is bovendien ca. 5,3 meter breed, waardoor de verkeerssituatie niet dusdanig gevaarlijk wordt.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

5 Geluidsoverlast

Het verkeer dat de Voortmorsstraat inrijdt vanaf de Abdijweg trekt hardop met bijhorend hard geluid. Het toenemende verkeer als resultaat van het ontwerpbestemmingsplan zou leiden tot significant extra geluidsoverlast.

Gemeentelijk standpunt

Er is een akoestisch onderzoek verricht naar geluidsoverlast die kan ontstaan vanwege de extra verkeersbewegingen die ontstaan door 22 nieuwe woningen. Om een goed woon- en leefklimaat qua geluid te behouden en te bevorderen voor bestaande geluidgevoelige gebouwen in de omgeving zijn er in de Wet geluidhinder richt- en grenswaarden opgenomen. De Wet geluidhinder hanteert een voorkeurswaarde van 48 dB. Een geluidsbelasting tot aan 48 dB acht de wetgever zonder meer als acceptabel. Bij hogere geluidsbelastingen dient een afweging van belangen en maatregelen plaats te vinden indien er een toename van meer dan 1,5 dB plaats vindt. Wanneer blijkt dat de huidige geluidsbelasting lager is dan 48 dB, wordt 48 dB als uitgangspunt genomen voor de 1,50 dB-toets. In de Wet geluidhinder wordt een criterium van 1,5 dB toename gebruikt om te bepalen of een verandering significant is of niet. Het kan worden beschouwd als een drempelwaarde wanneer een verandering dusdanig groot is dat er geluidsreducerende maatregelen in overweging moeten worden genomen. Kleinere verschillen acht de wetgeving aanvaardbaar.

Uit het onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op de woningen aan de Voortmors 2, Voortmorsstraat 2, Voortmorsstraat 8 en Voortmorsstraat 6 tussen de 0,81 en 1,19 dB stijgt en onder de drempelwaarde van 1,5 dB van de Wet geluidhinder blijft. Een afweging van belangen en maatregelen is daarom in voorliggend geval niet nodig. Gelet op het voorgaande leidt het plan niet tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat bij reclamant. Het akoestisch onderzoek

vanwege het extra verkeer wordt toegevoegd als bijlage 9 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

6 Overlast tijdens bouwwerkzaamheden

Het bouwen van 22 woningen op een relatief korte afstand van de Voortmorsstraat 2 leidt tot zowel geluidsoverlast als toegangsoverlast.

Gemeentelijk standpunt

De realisatie van een nieuwe wijk gaat vanzelfsprekend gepaard met bouwwerkzaamheden en bijhorende impact. Deze impact is echter tijdelijk van aard en zal voornamelijk overdag plaatsvinden.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

7 Vermindering waarde

De woning aan de Voortmorsstraat 2 heeft een uitzicht in de noordelijke richting. Het woningbouwplan blokkeert dit uitzicht, waardoor de waarde van deze woning zal verminderen.

Gemeentelijk standpunt

Op grond van vaste jurisprudentie bestaat er geen recht op vrij uitzicht. Vrij uitzicht kan niet worden afgedwongen. Zie hier ook onze reactie onder punt 1 waar dit belang is afgewogen. Mocht reclamant van mening zijn dat zijn woning minder waard wordt dan kan een verzoek om plan-schade worden ingediend.

Conclusie

Deze zienswijze leidt niet tot het niet vaststellen van het bestemmingsplan.

3. WIJZIGINGEN

Mede naar aanleiding van de zienswijzen worden de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Toelichting

In de toelichting worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- In hoofdstuk 4 (onder 4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het Uitvoeringsmodel Omgevingsvisie Overijssel) wordt in paragraaf 4.2.4.1 ingevoegd: "Per 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Overijssel in werking getreden. Dat heeft niet geleid tot een inhoudelijke beleidswijziging met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan, maar wel tot een nieuwe artikelnummering. Dat betekent dat als wordt verwezen naar de artikelnummers uit de oude provinciale verordening, hier de nummers van nieuwe provinciale verordening moet worden gelezen.";
- In hoofdstuk 4 (onder 4.4.4 Casco-benadering in Noordoost-Twente) wordt in paragraaf 4.4.4.3 ingevoegd dat er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een Boomeffect-analyse is uitgevoerd om te bepalen wat het effect is van voorgenomen ontwikkeling op de bestaande landschapselementen en verwezen wordt naar het rapport in de bijlagen bij de toelichting;
- In hoofdstuk 5 (onder 5.11 Verkeer- en parkeren) worden in paragraaf 5.11.2 ingevoegd dat er gezien de toename van verkeersintensiteit geen verkeersafwikkelingsproblemen worden verwacht. Daarbij worden de verkeersgegevens rondom het plangebied toegevoegd.
- In hoofdstuk 8 (Vooroverleg, inspraak en zienswijzen) wordt in paragraaf 8.2 de tekst met betrekking tot zienswijzen aangepast naar aanleiding van de ingediende zienswijze;
- In de bijlagen bij de toelichting wordt onder bijlage 2 het rapport van de Boomeffect-analyse toegevoegd;
- In de bijlagen bij de toelichting wordt onder bijlage 4 het rapport van het akoestisch onderzoek vanwege het extra verkeer toegevoegd.
- In de bijlagen bij de toelichting wordt bijlage 6 het rapport van de stikstofberekening geactualiseerd naar de actuele rekenmethode;
- In de bijlagen bij de toelichting wordt onder bijlage 10 het rapport van het lichthinderonderzoek toegevoegd;

Regels

In de regels worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- In hoofdstuk 5 van de regels wordt onder artikel 5.4.3 een voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing opgenomen waarin de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen wordt geregeld, en waarbij er verwezen wordt naar het landschapsplan in bijlage 2 bij de regels;
- In de bijlagen bij de regels wordt onder bijlage 2 een landschapsplan toegevoegd.

Verbeelding

In de verbeelding worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- Op de verbeelding worden de bouwvlakken van de woningen aan de Voortmorsstraat ter plekke van de voorgevel verkleind van 13,5 naar 12 meter diep.