

ECLI

ECLI:NL:RVS:2025:416

Datum uitspraak

5 februari 2025

Inhoudsindicatie

Bij besluit van 19 december 2023 heeft de raad van de gemeente Twenterand het bestemmingsplan "Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH [locatie 1]-[locatie 2]" vastgesteld. Het plangebied ligt aan de [locatie 1] en [locatie 2] en de [locatie 3] in Vriezenveen. De bestaande bebouwing bestaat, van noord naar zuid, uit een winkel-/bedrijfspan, een voormalige synagoge en een vrijstaande woning. [partij], projectontwikkelaar, wil het winkel-/bedrijfspan en de vrijstaande woning slopen en daarvoor in de plaats een appartementengebouw bouwen met maximaal twaalf appartementen verdeeld over een noordelijk en een zuidelijk appartementenblok. Beide appartementenblokken krijgen drie bouwlagen en worden met een glazen verbindingsgang met elkaar verbonden. De voormalige synagoge wordt behouden en gerestaureerd. De nieuwbouw wordt om de synagoge heen gebouwd. [appellant] woont op de derde verdieping van het appartementengebouw Torenbliek, dat tegenover het plangebied staat. Zijn appartement kijkt uit op de vrijstaande woning. [appellant] vreest voor een aantasting van zijn woon- en leefklimaat.

Volledige tekst

202401629/1/R3.

Datum uitspraak: 5 februari 2025

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend in Vriezenveen, gemeente Twenterand,
appellant,

en

de raad van de gemeente Twenterand,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 19 december 2023 heeft de raad het bestemmingsplan "Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH [locatie 1]-[locatie 2]" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

[appellant] en de raad hebben nader stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 12 november 2024, waar [appellant] en de raad, vertegenwoordigd door T. Boswerger en L. Burink, zijn verschenen. Voorts is ter zitting [partij], vertegenwoordigd door [gemachtigden], als partij gehoord.

Overwegingen

Overgangsrecht inwerkingtreding Omgevingswet

1. Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Op grond van artikel 4.6, derde lid, van de Invoeringswet Omgevingswet blijft op een beroep tegen een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage is gelegd het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het bestemmingsplan onherroepelijk is.

Het ontwerpplan is op 6 juli 2023 ter inzage gelegd. Dat betekent dat op deze beroepsprocedure het recht, waaronder de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro), zoals dat gold vóór 1 januari 2024 van toepassing blijft.

Inleiding

2. Het plangebied ligt aan de [locatie 1] en [locatie 2] en de [locatie 3] in Vriezenveen. De bestaande bebouwing bestaat, van noord naar zuid, uit een winkel-/bedrijfspan, een voormalige synagoge en een vrijstaande woning. [partij], projectontwikkelaar, wil het winkel-/bedrijfspan en de vrijstaande woning slopen en daarvoor in de plaats een appartementengebouw bouwen met maximaal twaalf appartementen verdeeld over een noordelijk en een zuidelijk appartementenblok. Beide appartementenblokken krijgen drie bouwlagen en worden met een glazen verbindingsgang met elkaar verbonden. De voormalige synagoge wordt behouden en gerestaureerd. De nieuwbouw wordt om de synagoge heen gebouwd.

Deze ontwikkeling is in strijd met het bestemmingsplan "Vriezenveen lintbebouwing en centrumgebied", onder meer omdat het appartementengebouw hoger zal worden dan de in dat bestemmingsplan toegestane maximale bouwhoogte en omdat dat bestemmingsplan geen gestapelde woningbouw toestaat. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, heeft de raad het in deze procedure aan de orde zijnde bestemmingsplan vastgesteld.

3. [appellant] woont op de derde verdieping van het appartementengebouw Torenbliek, dat tegenover het plangebied staat. Zijn appartement kijkt uit op de vrijstaande woning. [appellant] vreest voor een aantasting van zijn woon- en leefklimaat.

Toetsingskader

4. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Beoordeling van het beroep

5. [appellant] betoogt dat de raad te beperkt en te selectief heeft gereageerd op zijn zienswijze. Hij betoogt verder dat hij onvoldoende in de gelegenheid is gesteld om te reageren op de behandeling van zijn zienswijze. Volgens hem was de enige mogelijkheid een inspraakreactie van slechts vijf minuten tijdens het raadsdebat op 4 december 2023. Een mogelijkheid om vervolgens te reageren op de, op zijn inspraak volgende bijdragen van de raadsleden tijdens dat debat, was er niet, aldus [appellant].

5.1. De Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb), de Wro en het Besluit omgevingsrecht schrijven voor dat een ieder de mogelijkheid moet hebben een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Deze mogelijkheid is aan omwonenden geboden en [appellant] heeft daarvan ook gebruik gemaakt. De raad is in de nota 'Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH [locatie 1]-[locatie 2]' (hierna: de Zienswijzennota) op zijn zienswijze ingegaan. Op het punt dat [appellant] aanvoert dat hij onvoldoende in de gelegenheid is gesteld om op die reactie te reageren, overweegt de Afdeling dat er geen wettelijke plicht bestaat op grond waarvan de raad indieners van zienswijzen in de gelegenheid moet stellen een reactie te geven op de beantwoording van de zienswijzen. De Afdeling overweegt verder dat artikel 3:46 van de Awb zich er niet tegen verzet dat de raad de zienswijzen samengevat weergeeft. Voor een voldoende motivering is het niet nodig dat op elk argument afzonderlijk wordt ingegaan. De Afdeling zal aan de hand van de aangevoerde beroepsgronden beoordelen of de raad toereikend op de door [appellant] tegen het bestemmingsplan geuite bezwaren is ingegaan.

6. [appellant] betoogt dat het nieuwe appartementengebouw zijn uitzicht en privacy zal aantasten. De situering en het silhouet van het gebouw maken de nieuwbouw zeer confronterend. Hij wijst er daarbij op dat het appartementengebouw 12 m hoog en 45 m breed kan worden. Een aaneengesloten silhouet van 45 m was onder het oude bestemmingsplan niet toegestaan, aldus [appellant].

6.1. [appellant] heeft eerder de voorzieningenrechter van de Afdeling verzocht een voorlopige voorziening te treffen. De voorzieningenrechter heeft in zijn uitspraak van 28 juni 2024, [ECLI:NL:RVS:2024:2622](#), op dat verzoek beslist. De voorzieningenrechter heeft over het hiervoor onder 6 weergegeven betoog overwogen dat de raad zich op het standpunt heeft mogen stellen dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht en de privacy van [appellant]. De Afdeling sluit zich aan bij dit oordeel van de voorzieningenrechter en ziet geen aanleiding om anders over deze beroepsgrond te oordelen dan de voorzieningenrechter heeft gedaan.

Dit betoog slaagt niet.

7. [appellant] betoogt dat door reflectie van het geluid van het wegverkeer op de gevel van

het nieuwe appartementengebouw een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat zal ontstaan. [appellant] voert aan dat in het akoestisch onderzoek van BJZ.nu geen rekening is gehouden met de feitelijke situatie ter plaatse, terwijl die voor het akoestisch onderzoek wel relevant is. Hij wijst daarbij op de wegversmalling en het zebepad die aan de Almelseweg zijn aangebracht en het kruispunt Almelseweg/Begherstraat/Willem Alexanderlaan. Remmende en optrekkende voertuigen zullen meer geluid veroorzaken dan voertuigen die op een constante snelheid langsrijden, waardoor een optrektoeslag had moeten worden toegepast. Hij voert verder aan dat in het onderzoek van BJZ.nu geen rekening is gehouden met het verkeer op de Willem Alexanderlaan en dat de door BJZ.nu en Alcedo B.V. gehanteerde verkeersintensiteiten op de wegen rondom het plangebied niet kunnen kloppen.

7.1. Ten behoeve van het plan is akoestisch onderzoek verricht naar onder meer de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op de bestaande appartementen in Torenblak. Er is onderzocht of de nieuwbouw zou zorgen voor een hogere geluidbelasting door de toename van verkeer en de geluidswaerkaatsing vanaf de nieuwbouw. De resultaten van het onderzoek zijn neergelegd in de rapportage 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaier [locatie 1]-[locatie 2], Vriezenveen' van BJZ.nu van juni 2023. In dat rapport is uitgegaan van door de gemeente aangeleverde verkeersintensiteiten en het aandeel vrachtverkeer op de Almelseweg, het Oosteinde en de Bouwmeesterstraat uit 2011 en 2015, aangevuld met een percentage voor autonome groei. Voor de voertuigverdeling is uitgegaan van een worst case scenario. Voor de Beukenhof en de Begherstraat zijn geen verkeersgegevens beschikbaar, zodat voor deze wegen is uitgegaan van (worst-case) verkeersgegevens gebaseerd op ervarings- en standaardcijfers voor dergelijke wegen in stedelijk gebied. BJZ.nu heeft geconcludeerd dat ter plaatse van onder meer de woning van [appellant] de geluidbelasting als gevolg van de nieuwbouw zal toenemen met 0,14 dB. Daarbij is vermeld dat verschillen in dB's van 1-3 dB niet tot nauwelijks hoorbaar zijn.

De raad heeft zich op basis van deze rapportage op het standpunt gesteld dat er weliswaar een toename van de geluidbelasting is, maar dat deze zo beperkt is dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot van [appellant].

7.2. De raad heeft Alcedo gevraagd het eerder uitgevoerde akoestisch onderzoek te actualiseren. De resultaten daarvan zijn neergelegd in de rapportage '[locatie 1]-[locatie 2] te Vriezenveen, Update geluidonderzoek' van 24 oktober 2024. In de rapportage staat dat naar aanleiding van de beroepsgronden aanvullende geluidberekeningen zijn uitgevoerd.

Alcedo heeft eerst vastgesteld dat er, ten opzichte van de in het eerdere onderzoek gehanteerde verkeersgegevens, nieuwe inzichten zijn, namelijk een nieuw regionaal verkeersmodel (versie RMVO 1.2 van 5 januari 2024). In dat model zijn de actuele ontwikkelingen en inzichten verwerkt. De modelgegevens laten een lagere verkeersintensiteit zien en een lager aandeel vrachtverkeer dan waarvan BJZ.nu is uitgegaan. Alcedo merkt op dat de door BJZ.nu gehanteerde verkeersgegevens, zoals ook in de rapportage van BJZ.nu staat, een worst-case-scenario is.

Alcedo heeft voorts gezien of er sprake is van kruispunten of situaties die de gemiddelde rijsnelheid van het doorgaande verkeer sterk beperken. Daarbij is vermeld dat door optrekken en afremmen sprake kan zijn van verhoogde geluidbelastingen. In het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 is hiervoor een optrektoeslag opgenomen. Over het door [appellant] genoemde kruispunt heeft Alcedo gezegd dat alleen bij kruispunten met verkeerslichten een toeslag aan de orde is. Dat is hier niet het geval. Bij het kruispunt is ook geen sprake van een verkeersplateau waarvoor een optrektoeslag van toepassing zou zijn. Voor de [appellant] genoemde wegversmalling in de Almelseweg is wel een toeslag van

toepassing. Er is volgens Alcedo ook een toeslag van toepassing voor de vlakbij het plangebied liggende minirotonde.

Alcedo heeft geconcludeerd dat, wanneer de toekomstige situatie wordt vergeleken met de huidige situatie, sprake is van een geringe toename van de geluidbelasting van ten hoogste 0,15 dB bij de woning van [appellant].

De raad heeft, onder verwijzing naar de rapportage van Alcedo, aangegeven dat uit de berekeningsresultaten blijkt dat, wanneer de toekomstige situatie wordt vergeleken met de huidige situatie, sprake is van een geringe toename van de geluidbelasting bij de Torenblak als gevolg van reflectie van geluid. De toename bedraagt ten hoogste 0,15 dB. De raad heeft erop gewezen dat in het algemeen kan worden gesteld dat een toename tot ongeveer 1 dB voor het menselijke gehoor niet herkenbaar is. Vanaf een toename van 2 dB is het verschil herkenbaar. Volgens de raad wordt het woon- en leefklimaat van [appellant] daarom niet onevenredig aangetast.

7.3. Alcedo heeft vastgesteld dat er voor de wegversmalling in de Almeloseweg en de minirotonde bij het plangebied een optrektoeslag als bedoeld in het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 moet worden toegepast. De Afdeling stelt vast dat de optrektoeslag niet is toegepast in het onderzoek dat BJZ.nu heeft uitgevoerd en dat de raad aan zijn besluit ten grondslag heeft gelegd. Dat betekent dat het besluit in zoverre niet zorgvuldig tot stand is gekomen. Het betoog van [appellant] slaagt in zoverre. De Afdeling zal hierna bezien of de raad zich op basis van het aanvullende onderzoek van Alcedo op het standpunt heeft mogen stellen dat het woon- en leefklimaat van [appellant] vanwege de gestelde reflectie van geluid niet onevenredig wordt aangetast.

7.4. Alcedo is uitgegaan van actuele verkeersgegevens uit het regionaal verkeersmodel van januari 2024. Dat model bevat ook de verkeersgegevens van de Willem Alexanderlaan, die volgens [appellant] ontbraken in het onderzoek van BJZ.nu. Dat Alcedo uitgaat van lagere cijfers is geen reden om dat onderzoek onjuist te oordelen. Alcedo heeft zich gebaseerd op later onderzoek en wat [appellant] aanvoert is geen aanleiding om te oordelen dat die cijfers onjuist zijn. De Afdeling ziet in wat [appellant] heeft aangevoerd geen aanknopingspunten voor het oordeel dat in de rapportage van Alcedo, door uit te gaan van het regionaal verkeersmodel, is gerekend met onjuiste verkeersintensiteiten op de wegen rondom het plangebied. Dat [appellant] de verkeerssituatie op die wegen, met name op de Begherstraat en Willem Alexanderlaan, anders ervaart, vindt de Afdeling hiervoor niet voldoende. De Afdeling ziet daarom geen grond voor het oordeel dat de aanvullende rapportage op deze punten niet zorgvuldig tot stand is gekomen.

Zoals hiervoor onder 7.2 staat, heeft Alcedo een optrektoeslag toegepast. [appellant] heeft niet aangevoerd dat de optrektoeslag niet op juiste wijze is toegepast.

Uit het aanvullende onderzoek van Alcedo blijkt dat de geluidbelasting bij Torenblak als gevolg van reflectie van geluid met 0,15 dB toeneemt. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich op basis van het aanvullende onderzoek op het standpunt mogen stellen dat, ervan uitgaande dat een toename tot ongeveer 1 dB voor het menselijke gehoor niet herkenbaar is, het woon- en leefklimaat van [appellant] door deze toename niet onevenredig wordt aangetast.

8. [appellant] betoogt dat hij door verlichting in de glazen verbindingsgang tussen de beide appartementenblokken in de avond en nacht hinder zal ondervinden. De raad heeft volgens hem niet onderkend dat hij zicht heeft op meer dan de helft van de glazen verbindingsgang.

8.1. De raad heeft in de Zienswijzennota aangegeven dat de in de verbindinggang te gebruiken verlichting geen andere of fellere verlichting zal zijn dan gebruikelijk en in die zin niet storend zal zijn. De raad heeft er daarbij op gewezen dat [appellant] niet rechtstreeks op de glazen wand kijkt, maar schuin, waarbij een groot deel achter het nieuwe zuidelijke appartementenblok schuilgaat. De raad heeft in zijn verweerschrift nader toegelicht dat geen sprake zal zijn van directe lichtuitstraling zoals bij koplampen en lichtmasten. De verlichting die wordt toegepast, functioneert vooral ter oriëntatie en veiligheid in de verkeersruimten van het appartementengebouw. Er is geen sprake van verspreiding of aanstraling van licht. De raad heeft verder opgemerkt dat er in de omgeving van het plangebied en Torenblak al sprake is van verlichting in de vorm van straatverlichting en verlichting van de omliggende (woon)bebouwing. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat er geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare mate van lichthinder als gevolg van het nieuwe plan.

De Afdeling ziet in wat [appellant] aanvoert geen grond voor het oordeel dat de raad zich niet op het standpunt heeft mogen stellen dat geen sprake zal zijn van een onaanvaardbare mate van lichthinder als gevolg van het nieuwe plan. Daarbij acht de Afdeling van belang dat [appellant] vanuit zijn woning niet rechtstreeks op de glazen wand kijkt, maar schuin, een deel van de wand schuil gaat achter de nieuwe bebouwing en de afstand van de woning tot de glazen wand zo'n 30 m is. Ook acht de Afdeling van belang dat er in de omgeving van het plangebied ook al andere verlichting, zoals straatverlichting, aanwezig is. Het betoog slaagt daarom niet.

9. [appellant] betoogt verder dat aan het einde van de dag zonlicht op de verbindinggang zal reflecteren, waardoor hij overlast zal ondervinden. Volgens [appellant] heeft de raad zich ten onrechte op het standpunt gesteld dat van de gestelde hinder geen sprake zal zijn.

9.1. De raad heeft zich in de Zienswijzennota op het standpunt gesteld dat er geen sprake kan zijn van reflectie van zonlicht op de woning van [appellant]. De zon zal in de middag schuil gaan achter het ten westen van het plangebied gelegen appartementencomplex Torenblak.

Naar aanleiding van het betoog van [appellant] heeft de raad Lichtconsult B.V. gevraagd te onderzoeken of [appellant] hinder kan ondervinden als gevolg van reflectie van zonlicht op de glazen verbindinggang. De resultaten zijn neergelegd in de rapportage 'Daglichtonderzoek [locatie 1]-[locatie 2], Vriezenveen' van 10 oktober 2024. In die rapportage is geconcludeerd dat [appellant] gedurende korte tijd zicht zal hebben op het zogeheten spiegelbeeld van de zon in de glazen wand. Dit gebeurt volgens de rapportage ongeveer twee weken in april/mei, namelijk van 24 april (rond 20:15 uur) tot 8 mei (rond 20:30 uur) en nogmaals ongeveer twee weken in augustus (van 4 tot 20 augustus), omdat de zon dan op dezelfde positie staat. Het zicht zal ongeveer 15 minuten optreden. De raad heeft zich op basis van deze rapportage op het standpunt gesteld dat de reflectie van de zon van zo'n aard en duur zijn dat niet gesproken kan worden van onaanvaardbare reflectiehinder van zonlicht in de woning van [appellant].

De Afdeling stelt vast dat, anders dan waarvan de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan is uitgegaan, uit het onderzoek van Lichtconsult blijkt dat er wel sprake is van reflectie van zonlicht in de woning van [appellant]. Dat betekent dat het besluit op dit punt niet zorgvuldig tot stand is gekomen. Het betoog van [appellant] slaagt op dit punt.

9.2. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad zich wel op basis van het onderzoek van Lichtconsult op het standpunt mogen stellen dat niet gesproken kan worden van onaanvaardbare reflectiehinder van zonlicht in de woning van [appellant]. Dat, zoals [appellant] aanvoert, in het onderzoek de reflectie op één invalspunt is berekend en niet is

meegenomen dat de lichtinval plaatsvindt over de gehele breedte van de gevel, leidt niet tot een ander oordeel. [appellant] zal dan in de periode van twee keer twee weken per jaar wat langer dan 15 minuten de reflectie van de zon zien, maar naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad dit niet hoeven aan te merken als zo'n onaanvaardbare reflectiehinder dat het plan om die reden niet had mogen worden vastgesteld.

10. [appellant] betoogt dat de raad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom niet is gekozen voor het door hem aangedragen alternatief.

10.1. De raad moet bij de keuze van een bestemming een afweging maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen.

10.2. Het alternatief dat [appellant] in zijn zienswijze heeft aangedragen gaat uit van het weglaten van de glazen verbindingsgang en het verlagen van het appartementenblok tegenover zijn woning. De op de derde bouwlaag voorziene appartementen zouden dan achter de planlocatie kunnen worden gebouwd in het openbaar gebied op een deel van wat nu een parkeerterrein is.

De raad is in de Zienswijzennota ingegaan op het door [appellant] voorgestelde alternatieve plan. De raad wijst erop dat [appellant] een sterk gewijzigd plan voorstelt, dat, kort gezegd, bestaat uit het verlagen van het zuidelijke appartementenblok met één bouwlaag en het opschuiven van dat appartementenblok 'naar achteren'. De raad heeft aangegeven dat het door [partij] aangeleverde ontwerp het plan is dat voorligt. Hoewel volgens de raad het plangebied anders zou kunnen worden ingevuld, is het door [partij] voorgelegde plan vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar. De raad heeft in zijn verweerschrift nader toegelicht dat het door [appellant] voorgestelde alternatief weliswaar het voordeel heeft dat de overgang naar de achterliggende lagere bebouwing aan de Begherstraat geleidelijker wordt en daarmee aansluit op de bebouwingshoogte in de Begherstraat, maar dat door de verlaging van het zuidelijke appartementenblok de symmetrie in het gevelbeeld verloren gaat. Volgens de raad wordt het hierdoor rommeliger en oog het minder als één geheel. Door het verlagen van de glazen verbindingsgang, zoals [appellant] voorstelt, oogt het plan wellicht minder massief, maar er verdwijnt daardoor ook samenhang waardoor een gefragmenteerd beeld ontstaat. Uit stedenbouwkundig oogpunt sluit het door [partij] voorgelegde plan beter aan bij de Almeloseweg. De raad heeft er verder op gewezen dat hij ernaar streeft om zoveel mogelijk openbare parkeerplaatsen te behouden, terwijl door het alternatieve plan van [appellant] parkeerplaatsen verloren gaan. De door [appellant] voorgestelde locatie om extra parkeerplaatsen aan te leggen is volgens de raad vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid niet gewenst.

10.3. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad, gelet op zijn direct hiervoor weergegeven standpunt, het door [appellant] voorgestelde alternatief afgewogen en toereikend gemotiveerd waarom niet voor dat alternatief is gekozen. Over het door [appellant] in beroep aangedragen alternatief overweegt de Afdeling dat de raad heeft aangegeven dat dit alternatief weliswaar uitgaat van het stedenbouwkundig ontwerp van [partij], maar ook nog steeds van een meer oostwaartse ligging, wat ten koste gaat van parkeerplaatsen op het parkeerterrein. De raad heeft dus ook dit alternatief afgewogen en gemotiveerd waarom niet voor dat alternatief wordt gekozen.

Het betoog slaagt niet.

11. Over het betoog van [appellant] dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een waardevermindering van zijn appartement, overweegt de Afdeling dat wat de eventueel

nadelige invloed van het plan op de waarde van het appartement van [appellant] betreft, geen aanleiding bestaat voor de verwachting dat die waardevermindering zo groot zal zijn dat de raad bij de afweging van de belangen hieraan een groter gewicht had moeten toekennen dan hij heeft gedaan.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

12. Het beroep is, gelet op wat hiervoor onder 7.3 en 9.1 is overwogen, gegrond. Het besluit van 19 december 2023 is niet zorgvuldig voorbereid en moet daarom worden vernietigd. De Afdeling zal echter bepalen dat, gelet op wat zij onder 7.4 en 9.2 heeft overwogen, de rechtsgevolgen van dat besluit in stand blijven.

13. [appellant] heeft de Afdeling verzocht de raad te veroordelen in de door hem gemaakte proceskosten. Er is echter niet gebleken van kosten die voor vergoeding in aanmerking komen.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Twenterand van 19 december 2023 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Vriezenveen Lintbebouwing en Centrumgebied PH [locatie 1]-[locatie 2]";

III. bepaalt dat de rechtsgevolgen van dat besluit in stand blijven;

IV. gelast dat de raad van de gemeente Twenterand aan [appellant] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 187,00 vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. D.A. Verburg, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. N.D.T. Pieters, griffier.

w.g. Verburg

lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Pieters

griffier

Uitgesproken in het openbaar op 5 februari 2025

473