



**Nota Zienswijzen en Commentaar
Bestemmingsplan Leek – woningbouwlocatie
Midwolderweg (voormalige kwekerij)**

Inhoudsopgave

| | |
|---|---|
| 1. Inleiding | 1 |
| 2. Zienswijzen | |
| Zienswijze 1 | 2 |
| Provincie Groningen, Postbus 610, 9700 AP Groningen, brief registratienummer 2014008999 | |
| Zienswijze 2 | 2 |
| Waterschap Noorderzijlvest, Postbus 18, 9700 AA Groningen brief registratienummer 2015000245 | |
| Zienswijze 3 | 3 |
| brief registratienummer 2014008680 | |
| Zienswijze 4 | 4 |
| brief registratienummer 2014008342 | |

Hoofdstuk 1 Inleiding

Voor het perceel van de voormalige kwekerij aan de Midwolderweg in Leek is een verzoek met schetsaanvraag ingediend voor het bouwen van vier woningen. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Leek. De gewenste situatie kan juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt door voor deze locatie een zogenoemd postzegelplan op te stellen. Dat is in dit geval gebeurd. Het bestemmingsplan Leek – Woningbouwlocatie Midwolderweg (voormalige kwekerij) is opgesteld. Besloten is om het bestemmingsplan vanaf het ontwerp ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan Leek – Woningbouwlocatie Midwolderweg (voormalige kwekerij) heeft met ingang van 6 november 2014 gedurende zes weken zowel analoog als digitaal voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp konden gedurende deze termijn zienswijzen worden ingediend bij de gemeenteraad. De terinzagelegging eindigde op 18 december 2014.

De Provincie Groningen, het Waterschap Noorderzijlvest en de Kamer van Koophandel zijn digitaal op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft per brief (d.d. 3 december 2014) aangegeven dat het ontwerpbesluit aanleiding geeft tot het indienen van een zienswijze.

Na de termijn van ter inzage legging ontbrak in onze administratie een reactie van het Waterschap. De bewuste kennisgeving bleek niet ontvangen te zijn door het Waterschap. Vervolgens is het Waterschap 6 januari 2015 alsnog in de gelegenheid gesteld een reactie te geven. Op 12 januari 2015 heeft het Waterschap Noorderzijlvest een zienswijze ingediend. Van de Kamer van Koophandel is geen zienswijze ontvangen.

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen bij het college is verder gebruik gemaakt door twee personen. De zienswijzen liggen bij de stukken ter inzage. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat weergegeven. De bijbehorende brieven zijn opgenomen als bijlage bij deze Nota.

| |
|---|
| Drie zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Een zienswijze is buiten de termijn ontvangen maar wordt wel in behandeling genomen. |
|---|

Hoofdstuk 2 Zienswijzen

Zienswijze 1

Zienswijze 1, Gedeputeerde Staten (GS) van de Provincie Groningen, Postbus 610, 9700 AP Groningen, gedateerd op 3 december 2014, ingekomen op 4 december 2014 en geregistreerd onder nummer 2014008999. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze 1.1

Het plan is in strijd met het vijfde lid van artikel 4.17a van de Omgevingsverordening. In de plan-toelichting is de verantwoording van het groepsrisico en de verwerking van het advies van de regionale brandweer/Omgevingsdienst niet aangetroffen.

Beantwoording zienswijze 1.1

Het advies van de Veiligheidsregio Groningen en de rapportage Externe Veiligheid van de Omgevingsdienst Groningen worden als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan en de Toelichting wordt hierop aangevuld. Wij onderschrijven de conclusies zoals die verwoord zijn in de stukken. Er is geen sprake van een significante toename van het groepsrisico.

| |
|--|
| Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast |
|--|

Zienswijze 2

Zienswijze 2, Waterschap Noorderzijlvest, Postbus 18, 9700 AA Groningen, gedateerd op 9 januari 2015, ingekomen op 12 januari 2015 en geregistreerd onder nummer 2015000245. De zienswijze is niet tijdig ingediend omdat de kennisgeving in eerste instantie niet is ontvangen. De zienswijze wordt wel in behandeling genomen.

Samenvatting zienswijze 2.1

In de Toelichting wordt de Notitie Stedelijk Water 2006 genoemd. Deze Notitie is vervangen door de Beleidsnotitie Water en Ruimte (2013). Het Waterschap ziet graag dat deze notitie wordt genoemd en wordt gebruikt bij de inrichting van de woningbouwlocatie.

Beantwoording zienswijze 2.1

De Toelichting wordt op dit punt aangepast.

| |
|--|
| Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze wel aangepast |
|--|

Samenvatting zienswijze 2.2

Verder worden nog een aantal technische opmerkingen gemaakt over de watergangen en de waterafvoer met het advies daar rekening mee te houden bij de detailuitwerking van de plannen.

Beantwoording zienswijze 2.2

Bij de nadere uitwerking en invulling van de plannen wordt (door de initiatiefnemer) rekening gehouden met de waterafvoer en compensatie.

| |
|---|
| Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze niet aangepast |
|---|

Samenvatting zienswijze 2.3

Het gehele gebied heeft de bestemming Wonen inclusief de helft van de hoofdwatergang. Gelet op het belang van hoofdwatergangen in de waterhuishouding ziet het Waterschap graag dat het aanwezige water tussen beide boveninsteken, voor zover gelegen binnen het plangebied, de bestemming Water krijgt.

Beantwoording zienswijze 2.3

Het is planologisch geen probleem om de betreffende watergang de bestemming Water te geven in plaats van Wonen. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden veranderd. De verbeelding wordt voorzien van een strook met de bestemming Water en de regels worden aangevuld met het artikel Water.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **wel** aangepast

Samenvatting zienswijze 2.4

De bestemmingsomschrijving onder Artikel 3, lid 3.1f 'water', dient voor de volledigheid te worden aangevuld met 'en waterhuishoudkundige voorzieningen'.

Beantwoording zienswijze 2.4

Artikel 3, lid 3.1f zal worden aangevuld met 'en waterhuishoudkundige voorzieningen'.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **wel** aangepast

Zienswijze 3

Zienswijze 3, geregistreerd onder nummer 2014008680, gedateerd op 22 november 2014, ingekomen op 24 november 2014. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze 3.1

Appellant heeft bezwaar tegen het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming. Door het plan ontstaat een negatieve verandering van het uitzicht en zal de geluidsoverlast toenemen.

Beantwoording zienswijze 3.1

Tussen het perceel van appellant en de initiatiefnemer ligt een strook grond die in eigendom is van de gemeente. Op deze strook staan bomen en struiken. Er is sprake van indirect uitzicht op het te ontwikkelen perceel. Verder moet bij de afweging gekeken worden naar het totale plan in het licht van een goede ruimtelijke ordening. Op basis van jurisprudentie moet rekening worden gehouden met inbreiding. Het toevoegen van extra woningen valt binnen het normaal maatschappelijk risico in stedelijk bebouwd gebied. Niemand heeft recht op blijvend uitzicht.

Eventuele schade die ontstaat door verlies van uitzicht wordt vastgesteld tijdens een procedure voor planschade. De planschadeprocedure is wettelijke geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De basis hiervan ligt in artikel 6.1 Wro. Eventuele planschade is geen reden om de wijziging van de bestemming of de vergunning te weigeren.

Het ligt niet in de verwachting dat door de aanwezigheid van een woning in de directe nabijheid van de woning van appellant sprake zal zijn van onacceptabele geluidsoverlast. Na realisering van de woningen is de aanpak van eventuele overlast geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **niet** aangepast

Samenvatting zienswijze 3.2

Er wordt gevreesd voor een waardedaling van de woning.

Beantwoording zienswijze 3.2

Waardedaling wordt bepaald tijdens een procedure voor planschade. De planschadeprocedure is wettelijke geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De basis hiervan ligt in artikel 6.1 Wro. Eventuele planschade is geen reden om de wijziging van de bestemming of de vergunning te weigeren.

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **niet** aangepast

Zienswijze 4

Zienswijze 4, geregistreerd onder nummer 2014008342, gedateerd op 10 november 2014, ingekomen op 10 november 2014. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

Bij brief, gedateerd 26 januari 2015, ingekomen op 26 januari 2015 en geregistreerd onder nummer 2015000706 is de zienswijze ingetrokken en zal om die reden niet in behandeling worden genomen.

Bijlagen

Ingekomen zienswijzen

1. registratienummer 2014008999
2. registratienummer 2015000245
3. registratienummer 2014008680
4. registratienummer 2014008342