



**Nota Zienswijzen en Commentaar
Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan
Oostindie – De Hoven**

**Concept
9 januari 2017**

gemeente Leek



Inhoudsopgave

1. Inleiding	1
2. Zienswijzen bestemmingsplan	
Zienswijze 1	2
brief registratienummer 2016008803	
Zienswijze 2	5
brief registratienummer 2016008911	
Zienswijze 3	6
brief registratienummer 2016008950	
Zienswijze 4	7
brief registratienummer 2016008953	
Zienswijze 5	10
brief registratienummer 2016009014	
Zienswijze 6	13
brief registratienummer 2016009211	
3. Zienswijzen beeldkwaliteitplan	
Zienswijze 5	14
brief registratienummer 2016009014	
Ambtshalve wijziging	15
4. Resumé	
Bestemmingsplan	16
Beeldkwaliteitplan	16
Bijlagen	17
1. registratienummer 2016008803	
2. registratienummer 2016008911	
3. registratienummer 2016008950	
4. registratienummer 2016008953	
5. registratienummer 2016009014	
6. registratienummer 2016009211	

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Oostindie – De Hoven heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 november 2016 gedurende zes weken zowel analogoog als digitaal voor een ieder ter inzage gelegen. Tegelijk lag het ontwerpbeeldkwaliteitplan Oostindie – De Hoven ook ter inzage. De terinzagelegging eindigde op 14 december 2016.

Eveneens zijn de Provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest digitaal op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Beiden hebben aangegeven met het bestemmingsplan in te stemmen.

Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen is gebruik gemaakt door zes indieners, waarvan een (nr. 5) reageert op zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitplan. De eerste vijf zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van indiening ontvangen. Een zienswijze (nr. 6) is na afloop van de termijn verzonden en ontvangen. Voorgesteld wordt om deze zienswijze niet ontvankelijk te verklaren. Overigens komt de zienswijze inhoudelijk overeen met diverse andere ingediende zienswijzen. Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

Verder wordt opgemerkt dat niet alle zienswijzen correct aan de raad zijn geadresseerd. Dat staat de ontvankelijkheid niet in de weg, aangezien in art. 2.3 van de Algemene wet bestuursrecht de doorzendplicht is geregeld, waardoor een bestuursorgaan verplicht is tot doorzending van stukken waarvan de bevoegdheid tot behandeling kennelijk bij een ander bestuursorgaan ligt. De anders geadresseerde zienswijzen worden derhalve ter behandeling doorgestuurd aan de gemeenteraad.

In voorliggende Nota Zienswijzen en Commentaar zijn de ontvangen zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een antwoord. In hoofdstuk 2 worden de zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan behandeld. De zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbeeldkwaliteitplan worden in hoofdstuk 3 behandeld. Hoofdstuk 4 bevat een resumé van de bevindingen. De bijbehorende brieven en email zijn geanonimiseerd opgenomen als bijlagen bij deze nota.

De ontvangen zienswijzen met nummers 1 t/m 5 zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. Zienswijze 6 is na afloop van de termijn verzonden en ontvangen en derhalve niet ontvankelijk.

Hoofdstuk 2 Zienswijzen bestemmingsplan

Zienswijze 1

Zienswijze 1, geregistreerd onder nummer 2016008803, gedateerd op 7 december 2016, ingekomen per fax op 7 december 2016 en vervolgens per aangetekende post op 9 december 2016. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze 1.1

Het bestemmingsplan leidt tot aantasting van het woongenot omdat nu sprake is van rust, maximale privacy en vrij uitzicht.

Antwoord 1.1

Er is hier sprake van een verschil tussen de feitelijke situatie en de planologische situatie. In de feitelijke situatie worden de omliggende percelen agrarisch gebruikt en ervaart indiener rust, maximale privacy en vrij uitzicht. Door het geldende bestemmingsplan Oostindie (vastgesteld in 2007) werd echter al woningbouw achter het perceel van indiener mogelijk gemaakt. Dit betrof het vorige plan van De Hoven, bestaand uit circa 450 woningen. Door voorliggend bestemmingsplan is de stedenbouwkundige opzet van De Hoven gewijzigd en het aantal woningen beperkt tot 302. De veronderstelde beperking van rust, privacy en uitzicht voor indiener kon door het geldende bestemmingsplan dus reeds plaatsvinden, alleen is dat plan tot op heden niet gerealiseerd. Tegen het geldende bestemmingsplan heeft indiener, die daar ten tijde van de vaststelling van dat plan al woonde, overigens geen zienswijzen ingediend.

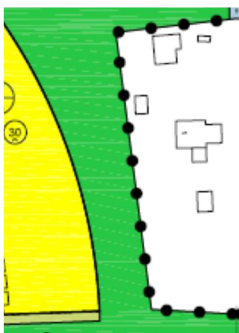
Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze **niet** aangepast.

Samenvatting zienswijze 1.2

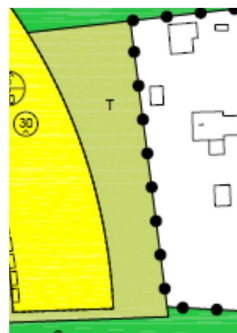
Indiener is in overleg met de gemeente over een alternatieve oplossing, waarbij door de aankoop van een extra grond een buffer ontstaat tussen de nieuwe woonwijk en hun perceel. Wanneer dit rond komt is indiener bereid zijn zienswijze in te trekken.

Antwoord 1.2

Het overleg heeft er toe geleid dat intussen gewerkt wordt aan een overeenkomst tussen indiener en gemeente voor de verkoop van de grond die een groene buffer zal vormen. De verkoop van de grond leidt tot een wijziging van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan kende aan dit perceel de bestemming Groen toe. Het betreffende perceel wordt nu toegevoegd aan de kavel van indiener. Om te waarborgen dat dit perceel blijft fungeren als groene buffer en te voorkomen dat hier in de toekomst vergunningsvrije bouwwerken kunnen komen, wordt voorgesteld om dit perceel de bestemming Tuin te geven. Dit leidt tot de volgende aanpassing van de verbeelding:



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van het perceel van indiener



Voorgestelde aanpassing bij vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. Het perceel gelegen tussen het perceel van indiener (Wonen-8) en de nieuwe woningen (Wonen-10) krijgt op de verbeelding de bestemming Tuin.

Samenvatting zienswijze 1.3

Het bestemmingsplan leidt tot aantasting van de privacy. De woningen krijgen een bouwhoogte van 10 meter en een goothoogte van 6 meter. Ondanks de groenstrook van 10 meter ontstaat vanuit de woningen zicht op de woning en tuin van indiener.

Antwoord 1.3

In het stedenbouwkundig plan van De Hoven is expliciet rekening gehouden met de belangen van indiener. Hiertoe is een groene buffer opgenomen tussen de nieuwe wijk en het perceel van indiener. In het stedenbouwkundig plan was voorzien om deze groene buffer te beplanten met bomen, struiken en andere opgaande beplanting om het zicht op de woning en tuin van indiener te beperken. De achtergrens van de buffer loopt in een schuine lijn weg. Hierdoor is de buffer aan zuidzijde 16 meter, halverwege het perceel, waar de woning van indiener staat is dit 20 meter en aan de noordzijde loopt dit uit tot 30 meter. De afstand is dusdanig groot, dat geen sprake is van privacybeperking.

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

Samenvatting zienswijze 1.4

Door het plan verliest indiener het vrije uitzicht over het landelijk gebied.

Antwoord 1.4

Zie antwoord 1.1. Het feit dat op deze locatie woningbouw komt staat als zodanig niet meer ter discussie. Het algemeen belang van volkshuisvesting gaat voor het individueel belang. Het geldende bestemmingsplan maakt woningbouw reeds mogelijk, alleen is dat tot op heden niet gerealiseerd. Wel is de afstand van de woning van indiener tot de nieuw te bouwen woningen kleiner geworden. In de huidige planologische situatie zou pas op een afstand van 90 meter van de woning kunnen worden gebouwd en dit is nu 30 meter van de woning. De bouwhoogte is in beide gevallen 10 meter.

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

Samenvatting zienswijze 1.5

Het plan dreigt schaduwhinder te veroorzaken.

Antwoord 1.5

De afstand tot aan de nieuw te bouwen woningen is minimaal 30 meter en daarmee dusdanig groot, dat dit rekening houdend met de maximale bouwhoogte van 10 meter geen negatieve invloed heeft op een vermindering van dag- en zonlichttoetreding in de woning van indiener. In het stedenbouwkundig plan is voorzien om de groene buffer te beplanten met bomen, struiken en andere opgaande beplanting. In overleg met indiener kan gekozen worden voor beplanting die minder of geen schaduw in de tuin brengt. Bij de verkoop van het als buffer bedoelde perceel (zie antwoord 1.2) kan indiener zelf bepalen welke beplanting er komt.

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

Samenvatting zienswijze 1.6

Indiener heeft bezwaar tegen de regeling voor de bestemming Groen, aangezien deze bestemming voet- en rijwielpaden en speelvoorzieningen mogelijk maakt op korte afstand van zijn perceel. Ook is zijn perceel daardoor van alle kanten te bereiken en daarmee inbraakgevoeliger.

Antwoord 1.6

De regeling voor de bestemming Groen maakt net als in andere bestemmingsplannen de aanleg van voet- en rijwielpaden en speelvoorzieningen mogelijk. Deze regeling wordt niet aangepast. Speelvoorzieningen zijn niet in de directe omgeving van het perceel van indiener gepland. Door het perceel gelegen achter de woning van indiener was een openbaar pad voorzien. Met de verkoop van dit perceel aan indiener (zie antwoord 1.2) en de daaruit voortvloeiende aanpassing naar de bestemming Tuin vervalt dit openbare pad. Het perceel van indiener is dan vanaf de oostzijde niet meer openbaar bereikbaar. Ten zuiden van het perceel van indiener komt binnen de bestemming Groen wel een fiets-/voetpad, als recreatieve ontsluiting van de nieuwe wijk. Dit is onderdeel van een van de structuurbepalende lijnen binnen het stedenbouwkundig plan van De Hoven en wordt daarom niet aangepast. Wel wordt tussen dit pad en het perceel van indiener een fysieke barrière gemaakt door middel van beplanting. Zo nodig kan dit aan de noordzijde van het perceel in overleg met indiener ook. Of er een directe relatie bestaat tussen de bestemming en inbraakgevoeligheid is niet nader onderbouwd. Mocht deze relatie aantoonbaar zijn, dan zal het creëren van een fysieke barrière door middel van beplanting naar verwachting een gunstig effect hebben hierop. Overigens zijn een deugdelijke perceelafscherming en het treffen van inbraakwerende voorzieningen een verantwoordelijkheid van de bewoner.

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

Samenvatting zienswijze 1.7

Door de komst van woningen, wegen en paden ontstaat geluidsoverlast.

Antwoord 1.7

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg en wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. Alle nieuwe wegen in De Hoven vallen onder het regime van 30 km/h. De Wet geluidhinder geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. Deze vrijstelling wordt gemotiveerd door het feit dat deze wegen meestal geen geluidsbelastingen veroorzaken boven de voorkeurswaarde. Er is derhalve geen sprake van geluidsoverlast vanwege de komst van wegen en paden. Verder is de afstand tot aan de nieuw te bouwen woningen dusdanig groot, dat dit evenmin geluidhinder oplevert. In het stedenbouwkundig plan is bovendien voorzien om een groene buffer te beplanten met bomen, struiken en andere opgaande beplanting, die tevens geluid dempen. Bij de verkoop van het als buffer bedoelde perceel (zie antwoord 1.2) kan indiener zelf bepalen welke beplanting er komt. Overigens is in de huidige planologische situatie sprake van een grote waterpartij gelegen aan drie zijden van het perceel van indiener. Over water draagt geluid ver. De situatie verbetert derhalve vanwege de wijziging van water naar opgaande beplanting.

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

Samenvatting zienswijze 1.8

Indiener verwacht lichthinder te ondervinden.

Antwoord 1.8

Openbare verlichting is alleen voorzien langs de nieuw aan te leggen woonstraten. De nieuwe woningen worden gebouwd tussen de woonstraat en het perceel van indiener in. Openbare verlichting levert voor indiener daarom geen lichthinder op. Verder is de afstand van de woning van indiener tot aan de nieuw te bouwen woningen dusdanig groot, dat ook verlichting van de nieuwe

woningen geen lichthinder oplevert. In het stedenbouwkundig plan is bovendien voorzien om een groene buffer te beplanten met bomen, struiken en andere opgaande beplanting. Deze buffer zal tevens licht tegenhouden. Bij de verkoop van het als buffer bedoelde perceel (zie antwoord 1.2) kan indiener zelf bepalen welke beplanting er komt.

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

Samenvatting zienswijze 1.9

Indiener vreest dat de waarde van de woning zal dalen na realisering van het bestemmingplan.

Antwoord 1.9

In het nieuwe stedenbouwkundig plan van De Hoven dat heeft geleid tot de wijziging van het bestemmingsplan is zo goed mogelijk rekening gehouden met de belangen van indiener. Indien indiener desalniettemin van mening is dat door het nieuwe bestemmingsplan sprake is van waarde-daling van de woning, dan staat het indiener vrij om uit hoofde van art 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

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

Zienswijze 2

Zienswijze 2, geregistreerd onder nummer 2016008911, gedateerd op 5 december 2016, ingekomen per post op 9 december 2016. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze 2.1

Indiener is het niet eens met de wijziging van water naar woningbouw voor het perceel achter zijn woning, aangezien hij het perceel in 2001 verkocht heeft aan de gemeente ten behoeve van het realiseren van een waterpartij.

Antwoord 2.1

In het geldende bestemmingsplan (vastgesteld in 2007) heeft het perceel dat indiener in 2001 verkocht heeft aan de gemeente de bestemming Water. In het nieuwe stedenbouwkundig plan van De Hoven komen hier vrijstaande woningen van een bouwlaag met kap. Er is rekening gehouden met de belangen van indiener door tussen de nieuwe woningen en het perceel van indiener een watergang met een breedte van 10 meter op te nemen. Het perceel dat hij verkocht heeft krijgt daardoor voor de helft de bestemming Water en de andere helft de bestemming Wonen-10 met de aanduiding vrijstaand. Het feit dat het perceel vijftien jaar geleden is aangekocht ten behoeve van het aanleggen van een waterpartij, leidt niet tot een belemmering om de bestemming te wijzigen. Plannen kunnen in de loop der tijd wijzigen. In de overeenkomst is destijds ook geen bepaling opgenomen die aangeeft hoe gehandeld moet worden bij een toekomstige wijziging van de planologische situatie. Bovendien is het perceel door indiener verkocht voor dezelfde prijs per m² als de overige landerijen die hij eerder aan de gemeente heeft verkocht ten behoeve van het realiseren van de nieuwe woonwijk. In de prijsstelling van het later verkochte perceel is dus geen rekening gehouden met de bestemming Water. Indien indiener van mening is dat hij door het nieuwe bestemmingsplan schade lijdt, dan staat het indiener vrij om uit hoofde van art 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening een verzoek tot vergoeding van planschade in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

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

Samenvatting zienswijze 2.2

Indiener geeft aan dat de gemeente zich een stuk grond dat van indiener is heeft toegeëigend.

Antwoord 2.2

De eigendomssituatie wordt niet gewijzigd. Het betreffende stuk grond heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemming Water, als onderdeel van de grote waterpartij die aangelegd zou worden. Toen is de grens van de bestemming Water kennelijk niet juist aangegeven, aangezien dit perceel eigendom is van indiener en het niet de bedoeling was om de waterpartij aan te leggen op de grond van indiener. Indiener heeft daar destijds overigens geen zienswijze tegen ingediend. In het voorliggende bestemmingsplan is deze kennelijke fout gecorrigeerd en heeft het perceel de bestemming Groen gekregen. Dit sluit namelijk aan op het aangrenzende perceel, dat eveneens eigendom is van indiener en in het geldende bestemmingsplan al de bestemming Groen heeft.

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

Samenvatting zienswijze 2.3

Indiener maakt zich zorgen over de afvoer van water vanwege eerder ervaren wateroverlast.

Antwoord 2.3

Naar aanleiding van het nieuwe stedenbouwkundig plan van De Hoven is voor de gehele wijk Oostindie de wateropgave integraal bepaald. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan (par. 4.11) wordt het watersysteem van de gehele wijk beschreven. Het waterschap Noorderzijvest is betrokken geweest bij het opstellen hiervan en heeft hiermee ingestemd. In de waterparagraaf staat dat in het toekomstige plan rekening gehouden moet worden met het feit, dat de aanwezige lintpercelen aan de rand van het plangebied (deels) afwateren naar de watergangen in het plangebied. De bestaande lintpercelen aan de noordoostzijde blijven afwateren op peilvak 'De Leke'. Het waterschap heeft als eis gesteld, dat de afvoer van peilvak 'De Leke' niet verder mag worden belast. Voor de wateropgave betekent dit, dat de watergangen in dit peilvak niet als waterberging of afvoermogelijkheid voor De Hoven mogen worden gebruikt. De nieuwe woningen en wegen wateren af op een ander peilvak, waardoor peilvak 'De Leke' niet extra zal worden belast door de aanleg van De Hoven. Ter plaatse van het perceel van indiener zal derhalve geen verslechtering van de waterafvoer plaatsvinden. Het waterschap, als verantwoordelijke instantie voor waterveiligheid, voldoende water en schoon oppervlaktewater, treedt in overleg met indiener over de problemen die indiener in het verleden heeft ervaren met de waterafvoer om hier een oplossing voor te bieden. Omdat de watergang ter plaatse niet als waterberging of afvoermogelijkheid voor De Hoven wordt gebruikt staat dit de aanleg van De Hoven niet in de weg.

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

Zienswijze 3

Zienswijze 3, geregistreerd onder nummer 2016008950, gedateerd op 12 december 2016, ingekomen per e-mail op 12 december 2016. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze 3.1

Indiener is voornemens om de grond behorend bij de Havezathe af te nemen en hierop woningen te ontwikkelen. Daartoe is indiener in overleg met de gemeente. Het ontwikkelde plan wijkt op enkele punten af van het ontwerpbestemmingsplan. Indiener verzoekt om enkele bouwgrenzen en bestemmingen aan te passen. Goot- en nokhoogtes van het plan zijn wel passend.

Antwoord 3.1

Indiener heeft een aantal malen overleg gehad met de gemeente over de wijze van invulling van de Havezathe met een hoofdgebouw bestaande uit een rij van twee lagen met kap (koop) en twee haaks er op staande rijen van een laag met kap (sociale huur). Hieruit is naar voren gekomen dat om tot een optimale invulling te komen de grenzen van een paar bouwvlakken en bestemmingen iets aangepast zouden moeten worden. Dit komt bijvoorbeeld omdat de parkeeroplossing die de

gemeente eerder voor ogen had in de praktijk niet haalbaar bleek te zijn. Voor een deel van de woningen komen de parkeerplaatsen te ver weg te liggen. Dit levert niet alleen bij het plan van indiener een probleem op, maar zou, mocht het plan van indiener niet tot realisatie komen, ook voor andere plannen een probleem zijn. Voorgesteld wordt om mogelijk te maken dat aan de achterzijde van beide bouwblokken van een laag met kap parkeerplaatsen gesitueerd kunnen worden, door het bouwvlak te verkleinen en de bestemming Verkeer en verblijf aan de achterzijde toe te voegen. Ook gaf indiener aan dat de voortuin met bestemming Tuin te diep is voor het segment van sociale huurwoningen. Om die reden wordt voorgesteld de bestemming Tuin voor een deel te wijzigen in de bestemming Verkeer en verblijf. Dit wordt ingericht als openbaar groen. Tenslotte is het bouwvlak van beide bouwblokken van een laag met kap net te smal voor de door indiener gewenste rij van zes woningen, wat enige verruiming van het bouwvlak noodzakelijk maakt. Om tot de gewenste invulling van de Havezathe te komen, waarover overeenstemming is bereikt tussen indiener en gemeente, wordt voorgesteld de verbeelding aan de hand van de hiervoor geschetste punten als volgt aan te passen:



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van de Havezathe



Voorgestelde aanpassing bij vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. De verbeelding wordt op bovenstaande wijze aangepast conform het plan van indiener.

Zienswijze 4

Zienswijze 4, geregistreerd onder nummer 2016008953, gedateerd op 10 december 2016, ingekomen per post op 12 december 2016. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze 4.1

Indiener is van mening dat te weinig rekening is gehouden met de belangen van direct omwonenden. De ontwikkeling van 302 woningen in De Hoven leidt tot een vermindering van woongenot, privacy en rust.

Antwoord 4.1

Er is hier sprake van een verschil tussen de feitelijke situatie en de planologische situatie. In de feitelijke situatie worden de omliggende percelen agrarisch gebruikt en ervaart indiener rust, maximale privacy en vrij uitzicht. Op grond van het geldende bestemmingsplan Oostindie (vastgesteld in 2007) kan echter al woningbouw achter het perceel van indiener plaatsvinden. Dit betrof het vorige plan van De Hoven, bestaande uit 450 woningen. Het voorliggend bestemmingsplan biedt de juridisch-planologische basis voor de realisatie van De Hoven met een gewijzigde stedenbouwkundige opzet, waarbij het aantal te bouwen woningen is teruggebracht van 450 naar 302. De veronderstelde beperking van woongenot, privacy en rust voor indiener kan zich op basis van het geldende bestemmingsplan dus reeds voordoen, alleen is dat plan tot op heden niet gerealiseerd. Tegen het geldende bestemmingsplan heeft indiener, die daar ten tijde van de vaststelling van dat bestemmingsplan al woonde, geen zienswijzen ingediend. In het nieuwe stedenbouwkundig plan van De

Hoven is expliciet rekening gehouden met de belangen van indiener. Hiertoe is een buffer van groen en water opgenomen tussen de nieuwe wijk en het perceel van indiener (zie ook antwoord 4.6).

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

Samenvatting zienswijze 4.2

In het bestemmingsplan zijn geen wijzigingen opgenomen als gevolg van met ambtenaren gevoerde gesprekken en de brief van indiener van 21 oktober 2016.

Antwoord 4.2

Op 27 september 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan Oostindie – De Hoven en het na overleg met de raadscommissie van 26 oktober 2016 ter inzage leggen daarvan. De ambtelijke gesprekken met indiener hebben pas na deze besluitvorming plaatsgevonden. Wel is bij het opstellen van het stedenbouwkundig ontwerp van De Hoven al rekening gehouden met de wens van indiener, aangezien indiener meerdere jaren geleden al heeft laten weten een strook grond gelegen ten zuiden van zijn perceel van de gemeente te willen kopen om dit in te richten als buffer naar de nieuwe wijk. Hierop is door de gemeente aangegeven dat dit in principe mogelijk is, maar dat het stedenbouwkundig plan van De Hoven eerst definitief moest zijn voordat exact bepaald kon worden hoeveel grond verkocht kon worden aan indiener. Dit was mede afhankelijk van de ligging van het fietspad van de wijk naar de weg Oostindie. Na instemming met het ontwerpbestemmingsplan door het college zijn eind 2016 verkennende gesprekken met indiener gevoerd. Deze hebben nog niet tot overeenstemming geleid. De strook grond waarover gesproken wordt valt niet binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan (vastgesteld in 2007) heeft deze strook de bestemming Groenvoorzieningen 1 gekregen. Met het nieuwe stedenbouwkundig plan van De Hoven was er geen noodzaak om deze bestemming te wijzigen. Ook wanneer overgegaan wordt tot verkoop zal de bestemming gehandhaafd blijven.

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

Samenvatting zienswijze 4.3

Indiener ervaart geluidsoverlast van voetbalvereniging VEV '67. Door ontwikkeling van De Hoven zal deze vereniging en daarmee de overlast alleen maar groeien. Indiener wil graag een aarden wal ter afscherming van zijn perceel.

Antwoord 4.3

De sportvelden van VEV '67 vallen buiten het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Als indiener overlast ervaart van het sportveld kan hij daarover een klacht indienen bij de gemeente. Overigens wordt met dit bestemmingsplan het aantal woningen in De Hoven beperkt tot 302 woningen. Volgens het geldende bestemmingsplan zouden er circa 450 woningen komen. Dit betekent minder potentiële leden dus een verbetering op dit aspect. Het aanbrengen van een aarden wal is inderdaad onderzocht. Deze zou echter niet tussen het perceel van indiener en de sportvelden komen, maar langs de noordelijke grens van de sportvelden. Uit het onderzoek is echter gebleken dat, om effectief te zijn tegen geluidhinder, de wal een dermate grote hoogte moet hebben, dat hiervoor geen ruimte is. Er komt daarom geen aarden wal. De noordelijke grens van de sportvelden zal met groen worden beplant om geluidhinder enigszins te reduceren.

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

Samenvatting zienswijze 4.4

Indiener is tegen de komst van een nieuw fietspad aan de zuidoostzijde van het perceel van indiener en ziet de noodzaak daar niet toe. Er wordt geen aandacht besteed aan de veiligheidsaspecten van een extra aansluiting met een fietspad op de weg Oostindie en indiener vreest geluidsoverlast. Ook stelt indiener dat voor de aanleg bomen moeten worden gekapt, waarbij niet duidelijk is welke bomen dat zijn en wat de gevolgen zijn voor beschermde diersoorten.

Antwoord 4.4

Het fietspad is gesitueerd op een strook grond die niet valt binnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan (vastgesteld in 2007) heeft deze strook de bestemming Groenvoorzieningen 1 gekregen, waarbinnen ook al een fietspad kan worden aangelegd. In alle verschillende plannen voor Oostindie die sinds 2003 gemaakt zijn, is op deze locatie altijd een fietspad opgenomen, omdat dit de meest voor de hand liggende mogelijkheid biedt om vanuit de nieuwe wijk over de Schapenweg richting het landgoed Terheijl te komen. Het betreft een recreatieve verbinding waarlangs geen verlichting komt. Aan de aansluiting op de weg Oostindie wordt expliciet aandacht besteed zodat een veilige situatie ontstaat. De exacte uitwerking start begin 2017 met een schetssessie, waarbij ook omwonenden en belangenverenigingen worden uitgenodigd. In de gesprekken met indiener is reeds toegezegd dat geen bankje gesitueerd zal worden ter hoogte van zijn perceel om mogelijke geluidsoverlast te voorkomen. De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï bij de aanleg en wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De Wet geluidhinder geldt niet voor fietspaden. Deze vrijstelling wordt gemotiveerd door het feit dat deze paden meestal geen geluidsbelastingen veroorzaken boven de voorkeurswaarde. Er is derhalve geen sprake van geluidsoverlast vanwege de komst van het fietspad. Wat betreft het kappen van bomen wordt er bij de realisatie van het fietspad naar gestreefd om bomen zoveel mogelijk te behouden. Als het niet anders kan is het mogelijk dat een boom langs de weg Oostindie gekapt moet worden. In dat geval wordt gehandeld volgens de algemene zorgplicht de voortvloeit uit de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet.

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

Samenvatting zienswijze 4.5

Indiener maakt zich zorgen over de eventuele nadelige gevolgen van de aanleg van watergangen direct achter zijn perceel met betrekking tot aanwezige beplanting, stank door stilstaand water en onderhoud.

Antwoord 4.5

De watergang die direct achter het perceel van indiener komt is geen wijziging van de planologische situatie. In het geldende bestemmingsplan (vastgesteld in 2007) is hier ook al de bestemming Water opgenomen ten behoeve van de aanleg van watergangen. Tijdens de realisatie van de watergangen wordt rekening gehouden met beplanting op het erf van indiener en wordt in overleg met indiener bepaald waar de oever exact gaat komen. Het waterhuishoudingsplan is er op gericht dat geen stilstaand water zal ontstaan. Over het onderhoud van het water wordt nader overlegd met de eigenaren van belendende percelen. Dit heeft geen consequentie voor het bestemmingsplan.

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

Samenvatting zienswijze 4.6

Indiener vreest verlies van privacy door de bouw van de Havezathe.

Antwoord 4.6

Achter de woning van indiener is ten behoeve van de bouw van de Havezathe een bouwvlak met de bestemming 'Wonen - 10' opgenomen. Vanuit de woning is er zicht op de achterkanten van de woningen in dit bouwvlak. In het geldende bestemmingsplan is sprake van zicht op voorkanten van een bebouwd front, wat qua uitzicht en privacy nadeliger is dan het voorliggende bestemmingsplan, waarin gezien vanuit de woning van indiener tussen de Havezathe en De Winding een doorzicht is gecreëerd van water en groen. De afstand vanuit de woning tot het dichtstbijzijnde bouwvlak is in het geldende bestemmingsplan circa 100 meter en neemt in het voorliggende bestemmingsplan af met circa 2 meter, wat op die afstand verwaarloosbaar is. De bouwhoogte is in beide gevallen 10 meter. Voor het aspect uitzicht is geen sprake van een planologisch nadeel. Een afstand van 98 meter is nog steeds dusdanig groot, dat geen sprake is van privacybeperking.

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

Samenvatting zienswijze 4.7

Gezien de planning wordt geen rekening gehouden met de beperkingen in uitvoeringsperiode welke volgen uit het uitgevoerde Flora- en faunaonderzoek.

Antwoord 4.7

Tijdens de realisatie en in de voorbereiding daarop wordt gehandeld conform de aanbevelingen uit het uitgevoerde Flora- en faunaonderzoek.

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

Zienswijze 5

Zienswijze 5, geregistreerd onder nummer 2016009014, gedateerd op 14 december 2016, ingekomen per post op 14 december 2016. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze 5.1

Indiener vreest een aantasting van woon- en leefklimaat (geluids- en lichtoverlast en verlies van privacy) door realisering van het bestemmingsplan met op korte afstand woningbouw en een fiets-/voetpad. Een belangenafweging wordt gemist.

Antwoord 5.1

In het nieuwe stedenbouwkundig plan van De Hoven is expliciet rekening gehouden met de belangen van indiener. Hiertoe is de watergang tussen de nieuwe wijk en het bestaande lint verbreed ter hoogte van het perceel van indiener en worden de achterkanten van de nieuw te bouwen woningen afgeschermd door een groenstrook die met opgaande beplanting wordt aangeplant.

Ter hoogte van de woning van indiener is de afstand tot een bouwvlak 60 meter en meer. Tussen de woning en het bouwvlak is sprake van een groen- en waterbestemming. In het huidige planologische regime was dit ook het geval, maar was hierbij ook nog sprake van een strookje met de bestemming 'verkeer- en verblijfsdoeleinden'. In het geldende bestemmingsplan is de afstand tussen de woning en het bouwvlak 73 meter. De bebouwingsmogelijkheden komen met het voorliggende bestemmingsplan dichterbij. De bouwhoogte was maximaal 12 meter op de hoeken en verder 10 meter. Dit wordt overal 10 meter. Er is door de verminderde afstand van de woning tot aan het bouwvlak sprake van minder vrij zicht. De afstand van 60 meter is echter dusdanig groot, dat dit geen negatieve invloed heeft op de dag- en zonlichttoetreding. Verder ligt er nog water en groen tussen de woning van indiener en het nieuwe bouwvlak, waardoor geen aantasting in privacy aan de orde is. In beide gevallen worden woningen gerealiseerd. In het voorliggende bestemmingsplan worden minder woningen mogelijk gemaakt dan in het huidige regime het geval is. Dit betekent dat er minder bewoners en daarmee minder verkeer in het plangebied aanwezig zullen zijn. Daarnaast is de ligging van de verkeer- en verblijfsbestemming verplaatst. In het geldende bestemmingsplan komen woonstraten aan de noordelijke rand van het bouwvlak, tussen de nieuwe woningen en het

perceel van indiener. In het voorliggende bestemmingsplan komen de woonstraten binnen het bouwvlak. Dit betekent voor indiener een verbetering ten opzichte van het huidige planologische regime als het gaat om geluid, maar ook als het gaat om verkeer en parkeren. Dit zal niet of in ieder geval minder in het zicht plaatsvinden voor indiener. De nieuwe woningen worden op een kleinere afstand gebouwd, maar gezien de overige benoemde aspecten heeft de vermindering van de afstand van 73 meter naar 60 meter niet een dusdanige invloed, dat indiener hierdoor onevenredig in zijn belangen wordt getroffen.

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

Samenvatting zienswijze 5.2

Indiener heeft waardering voor de pogingen van de gemeente om tegemoet te komen aan de bezwaren van indiener en het stedenbouwkundig plan aan te passen en grond te verkopen aan indiener ten behoeve van het creëren van een groene buffer. Dit dient bij overeenkoming als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen te worden.

Antwoord 5.2

De gemeente is nog in gesprek met indiener over de verkoop van een strook grond. De aanpassing van het stedenbouwkundig plan die daarmee samenhangt, namelijk een versmalling van de watergang te behoeve van de aanleg van groen, hoeft echter niet te leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De bestemming is Water, maar volgens de bestemmingsomschrijving in artikel 8.1 van de planregels kan de grond binnen deze bestemming ook gebruikt worden voor groenvoorzieningen. Het bestemmingsplan vormt derhalve geen belemmering voor een inrichting met groen na verkoop.

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

Samenvatting zienswijze 5.3

Indiener verzoekt om in het buurtje De Bosven de maximale bouwhoogte van 10 meter aan te passen naar 8 meter, overeenkomend met een bouwlaag met kap.

Antwoord 5.3

In De Bosven is de goothoogte vastgesteld op maximaal 4 meter, passend bij een bouwlaag met kap. Om de koper van een woning flexibiliteit te bieden is de bouwhoogte niet zoals in het lint bepaald op 8 meter maar op 10 meter. Dit is nog steeds passend bij een bouwlaag met kap, omdat ook woningen van een bouwlaag met kap met gemak 10 meter hoog kunnen zijn. Zoals in antwoord 5.1 is gesteld is de afstand van de nieuwe bebouwing tot de bestaande woningen dermate groot dat een bouwhoogte van 10 meter geen negatief effect zal hebben op de bestaande woningen.

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

Samenvatting zienswijze 5.4

Indiener vreest dat er in droge perioden te weinig water zal staan in de watergang achter de woning van indiener.

Antwoord 5.4

In de huidige feitelijke situatie staat de watergang achter de woning van indiener vaak droog. Wanneer De Hoven wordt aangelegd wordt deze watergang verbreed. Dan wordt de waterstand in deze watergang gereguleerd vanuit de nieuw aan te leggen peilvakken in de wijk. Hierdoor kan deze watergang in principe altijd gevoed worden. In tijden van extreme droogte is de waterstand echter overal laag, waardoor niet uitgesloten kan worden dat de voeding stagneert. Dan kan niet

voorkomen worden dat de waterstand ter plaatse ook te laag is. Dit betreft echter uitzonderingssituaties. De kans dat dit zich voordoet is kleiner dan in de huidige feitelijke situatie.

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

Samenvatting zienswijze 5.5

Indiener stelt vraagtekens bij de juistheid van de aannames in de waterparagraaf en vreest wateroverlast bij hevige/langdurige neerslag.

Antwoord 5.5

Het waterschap Noorderzijlvest is betrokken geweest bij het opstellen van de waterparagraaf en heeft met de gehanteerde aannames ingestemd. Zie antwoord 2.3 voor de vrees voor wateroverlast.

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

Samenvatting zienswijze 5.6

Bij het bepalen van maaiveldhoogten moet rekening gehouden worden met maaiveldhoogten van de bestaande percelen in het lint.

Antwoord 5.6

Ten opzichte van het geldende bestemmingsplan, waar de bouwblokken op een soort terpen waren gesitueerd, is bij voorliggend bestemmingsplan, rekening houdend met droogleggingseisen van het waterschap, expliciet aansluiting gezocht bij de bestaande maaiveldhoogten.

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

Samenvatting zienswijze 5.7

Indiener verzoekt om het fietspad zo ver mogelijk in westelijke richting aan te leggen, het voetpad aan de westkant van het fietspad te leggen en het gebruik van de groenstrook aan de overkant van de watergang achter haar perceel als ontmoetingsplek te ontmoedigen.

Antwoord 5.7

Het verzoek heeft geen invloed op het bestemmingsplan maar betreft de uitwerking ten behoeve van de realisering daarvan. Uitgaande van de technische mogelijkheden, de ruimtelijke kwaliteit en de functionaliteit, wordt bij de verdere uitwerking het verzoek van indiener betrokken. Dat geldt overigens ook voor de belangen van de overige omwonenden.

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

Samenvatting zienswijze 5.8

Indiener verzoekt om bij het bouwrijp maken rekening te houden met de aanwezige zaden van de akkerdistel en pleit bij aanplant van groen voor gebruik van in het plangebied reeds voorkomende, snelgroeïende boomsoorten.

Antwoord 5.8

Het verzoek betreft niet het bestemmingsplan maar de uitvoering daarvan. De wijze van uitvoering en de keuze voor boomsoorten worden niet in een bestemmingsplan opgenomen. Overigens is bij werkzaamheden in de grond niet te voorkomen dat de in de grond aanwezige zaden vrijkomen en dit de eerste jaren voor overlast van ongewenste soorten zoals distels en brandnetels zorgt. Verder heeft de gemeente vanuit duurzaamheid bij de soortenkeuze net als indiener de voorkeur voor

in het plangebied reeds voorkomende soorten zoals elzen, wilgen en berken. Het beplantingsplan moet echter nog gemaakt worden.

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

Zienswijze 6

Zienswijze 6, geregistreerd onder nummer 2016009211, gedateerd op 15 december 2016, ingekomen op 21 december 2016. De termijn van terinzagelegging eindigde op 14 december 2016. De zienswijze is na afloop van de termijn gedateerd en blijkt het poststempel van 15 december 2016 ook niet tijdig verzonden. Deze zienswijze is derhalve niet ontvankelijk.

Overigens komt de zienswijze inhoudelijk overeen met diverse andere ingediende zienswijzen.

De zienswijze wordt **niet ontvankelijk** verklaard.

Hoofdstuk 3 Zienswijzen beeldkwaliteitplan

Zienswijze 5

Zienswijze 5, geregistreerd onder nummer 2016009014, gedateerd op 14 december 2016, ingekomen per post op 14 december 2016. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze 5A

In de zienswijze wordt gesteld dat de twee bouwlagen met kap woningen in de Winding niet voldoen aan het Drentse karakter, zoals dat omschreven is op bladzijde 20 en 21 van het beeldkwaliteitplan.

Antwoord 5A

De zienswijze is terecht. Het beeldkwaliteitplan gaat in onvoldoende mate in op woonwensen in relatie tot het Drentse karakter. In de stedenbouwkundige visie De Hoven wordt in hoofdstuk 8 (beeldkwaliteit) ingegaan op de wijze waarop de Drentse identiteit vorm moet krijgen in beeldkwaliteitsregels. In het hoofdstuk wordt de vraag aan de orde gesteld in hoeverre het ruimtelijk gezien wenselijk of zelfs noodzakelijk is de sfeer en identiteit te benadrukken. Het gaat dan ook bijvoorbeeld om de aanvaardbaarheid van regels voor kopers c.q. de woonwensen.

Uit ervaring blijkt dat een groot deel van de hedendaags te bouwen woningen wordt uitgevoerd in een bouwmassa van twee lagen met een kap. Daarom is niet gekozen voor een stringente doorvoering van de Drentse kleinschalige identiteit voor het bouwen, maar zijn wel elementen als ongelijke kappen, ongelijke goten en een terughoudend kleurgebruik uitgangspunt voor de beeldkwaliteit. In de kleinere deelgebieden De Tuin en de Bosven is wel gewerkt met een lagere goot vanwege respectievelijk de visuele ruimte in het profiel (tuinkarakter) en de groene open sfeer rond de Bosven.

De stedenbouwkundige visie is in onvoldoende mate terechtgekomen in het beeldkwaliteitplan waardoor verwarring ontstaat over het algemene beeldkwaliteitsbeleid. De afbeeldingen blijven gehandhaafd omdat deze een inspiratiebron blijven voor een Drentse karakteristiek met terughoudend kleurgebruik en een sobere detaillering. De zienswijze leidt tot de hiernavolgende aanpassing:

7.1. Beeldkwaliteit De Hoven algemeen

Tekst: *„hetgeen betekent dat een terughoudend kleurgebruik, streekeigen architectuur en een sobere detaillering richtinggevend is voor de nieuwe bebouwing van De Hoven. Dat mag zowel een traditionele als eigentijdse invulling van het karakter zijn.”*

Vervangen door:

„Dat karakter wordt in dit beeldkwaliteitplan vertaald in een terughoudend kleurgebruik, streekeigen architectuur en een sobere detaillering en kan qua invulling eigentijds of traditioneel zijn. Realisatie met de huidige woonwensen betekent dat, daar waar het kan, eigentijdse vormkarakteristieken en/of bouwmassa's worden gerealiseerd, zoals bijvoorbeeld “twee lagen met een kap”.”

Het beeldkwaliteitplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast met een tekstuele aanpassing bij 7.1.
--

Samenvatting zienswijze 5B

Het verbaast indiener dat in geen van de buurten, met uitzondering van de Bosven, vegetatiedaken zijn toegestaan, terwijl deze juist bij uitstek zouden aansluiten bij het Drentse karakter en bovendien voordelen bieden op het gebied van duurzaamheid en milieu.

Antwoord 5B

De veronderstelling van indiener dat vegetatiedaken niet zouden zijn toegestaan in de overige plandelen is niet juist. De regelgeving in het beeldkwaliteitplan is geënt op beeldkwaliteitsaspecten die in ieder geval zijn toegestaan in het plandeel waar de regels voor gelden. Het is gebruikelijk daartoe de meest toegepaste en voor de hand liggende materialen en kleuren te benoemen. In een groot deel van het plan liggen vegetatiedaken niet voor de hand in verband met de toe te passen dakhellingen. De tekst bij paragraaf 8.6 over de Bosven is bedoeld als suggestie maar zou ook uitgelegd kunnen worden als verbod in de andere plandelen. Dit is niet zo bedoeld. Daarom wordt de zin aangepast in: *“Bij minder steile dakhellingen zijn vegetatiedaken een goed alternatief”*.

Het beeldkwaliteitplan wordt naar aanleiding van deze zienswijze aangepast met een tekstuele aanpassing bij 8.6.

Ambtshalve wijziging

In een ambtelijk overleg heeft Libau de suggestie gedaan om het beeldkwaliteitplan te verduidelijken door middel van een aantal redactionele aanpassingen en een wijziging van een paar referentiebeelden. Dit bevordert een eenduidige interpretatie van het beeldkwaliteitplan.

Het beeldkwaliteitplan wordt aangepast met een aantal redactionele aanpassingen en een wijziging van een paar referentiebeelden.

Hoofdstuk 4 Resumé

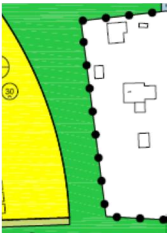
Het ontwerpbestemmingsplan Oostindie – De Hoven heeft overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 3 november 2016 gedurende zes weken zowel analoog als digitaal voor een ieder ter inzage gelegen. Tegelijk lag het ontwerpbeeldkwaliteitplan Oostindie – De Hoven ook ter inzage. De terinzagelegging eindigde op 14 december 2016. Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen bij de raad is gebruik gemaakt door zes indieners, waarvan een (nr. 5) reageert op zowel het bestemmingsplan als het beeldkwaliteitplan.

Bestemmingsplan

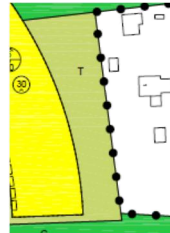
Zienswijzen 1 t/m 5 zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. Zienswijze 6 is te laat ingediend en derhalve niet ontvankelijk.

De zienswijzen 1.2 en 3.1 leiden tot de volgende twee aanpassingen van het bestemmingsplan:

- Het perceel gelegen tussen het perceel van indiener (Wonen-8) en de nieuwe woningen (Wonen-10) krijgt op de verbeelding de bestemming Tuin:



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van het perceel van indiener



Voorgestelde aanpassing bij vaststelling bestemmingsplan

- Op de verbeelding worden de grenzen van bouwvlakken en bestemmingen ter plaatse van de Havezathe als volgt aangepast conform het bouwplan van indiener van de zienswijze:



Uitsnede verbeelding ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van de Havezathe



Voorgestelde aanpassing bij vaststelling bestemmingsplan

De overige zienswijzen hebben geen aanpassingen tot gevolg.

Beeldkwaliteitplan

Zienswijze 5 is tijdig ingediend en ontvankelijk.

De zienswijzen 5A en 5B leiden samen met een ambtshalve wijziging tot de volgende aanpassingen van het beeldkwaliteitplan:

- tekstuele aanpassing bij 7.1;
- tekstuele aanpassing bij 8.6;
- diverse redactionele aanpassingen en wijziging van een paar referentiebeelden.

Bijlagen

Ingekomen zienswijzen

1. registratienummer 2016008803
2. registratienummer 2016008911
3. registratienummer 2016008950
4. registratienummer 2016008953
5. registratienummer 2016009014
6. registratienummer 2016009211

achmea  **rechtsbijstand**

GEMEENTE LEEK		
Reg.nr.:	2016008803	
	afd.: RUIMTE	
Ingekomen	07 DEC. 2016	
Burg.	Secr.	Kopie

AANTEKENEN R213425816

Raad van de gemeente Leek
Postbus 100
9350 AC LEEK

Per telefax: 0594-517 512

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Dr. Hub van Doornweg 195
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum
7 december 2016
Onderwerp
zienswijze ontwerpbestemmingsplan Oostindie
- De Hoven

Ons zaaknummer
R213425816
Uw kenmerk

Behandeld door
Mw. mr. G.H. Blom / Mw. mr. A.M.L. Josten

Geachte heer, mevrouw,

De heer [REDACTED], 9351 TE in Leek, vroegen ons om Juridische hulp.

Cliënten zijn het niet eens met het ontwerpbestemmingsplan Oostindie - De Hoven

Cliënten wonen op een perceel te midden van landbouwpercelen. Hun perceel wordt aan 3 zijden omringd door het plangebied van het ontwerpbestemmingsplan Oostindie - De Hoven. Dit plan heeft voor hen flinke nadelige gevolgen. Hun zienswijze licht ik toe in deze brief.

Het bestemmingsplan leidt tot aantasting van het woongenot van cliënten

De woning van cliënten is prachtig vrij gelegen in het buitengebied. Door de ligging van hun perceel en het ontbreken van bebouwing op de aangrenzende percelen, is sprake van rust, maximale privacy en vrij uitzicht.

Cliënten zijn in overleg met uw gemeente over een alternatieve oplossing

Er is een oplossing die de bouw van de woningen mogelijk maakt, maar de inbreuk op onder meer hun privacy en uitzicht vermindert. Cliënten zijn in overleg met uw gemeente over de aankoop van een extra stuk grond als buffer tussen de nieuwe woonwijk en hun perceel. Als dat rond komt, zijn cliënten bereid om in dat geval hun zienswijze in te trekken. Maar zo lang dat niet het geval is, willen cliënten hun bezwaren tegen dit plan kenbaar maken en hun rechten veilig stellen.

De privacy van cliënten wordt aangetast als dit plan doorgaat

Het plan gaat over de bouw van woningen achter en naast de woning van cliënten. De woningen hebben een bouwhoogte van 10 meter een goothoogte van 6 meter. Deze maten laten 3 bouwlagen

Rkeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn

Vervolg op de brief van
7 december 2016

Bestemd voor

Bladnummer
2

toe. Van alle 3 bouwlagen ontstaat mogelijk zicht op de woning en tuin van cliënten, ondanks de kleine strook (10 meter) groen die tussen hun woning en de nieuwbouw is voorzien, terwijl zij nu volledig vrij wonen. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënten.

Cliënten dreigen door het plan hun vrije uitzicht te verliezen

Nu hebben cliënten een ruim uitzicht over het landelijk gebied. Maar als dit plan doorgaat, hebben cliënten voortaan direct zicht op de enorme bouwmassa's van het bouwproject. En daar komt bij dat alle bewoners hun tuin gaan afschermen, zodat alle zicht op het achterliggende gebied verdwijnt. Daardoor wordt het bestaande uitzicht in ernstige mate aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënten een onaanvaardbare beperking.

Het plan dreigt schaduwhinder te veroorzaken

De uitvoering van het bestemmingsplan zorgt voor een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van cliënten. De bebouwing komt immers ten zuiden en westen van hun perceel. Dat geldt ook voor aan te planten groen binnen de bestemming Groen. Die schaduw is langer in de herfst, winter en lente. Naast de aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan hun eigen beplanting ontstaan. Cliënten vrezen voor de schaduwwerking van het bouwproject en verzoeken de gemeente vooraf in kaart te brengen in hoeverre hun lichtinval wordt beperkt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen.

Cliënten hebben bezwaar tegen de regeling voor de bestemming Groen

Deze bestemming maakt voet- en rijwielpaden en speelvoorzieningen mogelijk op korte afstand van hun perceel. Hierdoor worden die gronden voor een ieder toegankelijk. In de huidige omstandigheden zijn de percelen niet vrij toegankelijk. Die toegankelijkheid heeft gevolgen voor de veiligheid van cliënten. Hun perceel is straks van alle kanten makkelijk te bereiken. Dat maakt het inbraakgevoeliger. Ook kunnen mensen straks makkelijker illegaal afval dumpen in de groenstrook. Daar hebben cliënten helaas nu al ervaring mee. En speelvoorzieningen of bankjes langs een pad trekken hangjeugd aan. Dat is onwenselijk. Bovendien vrezen cliënten dat de groenaanplant slecht wordt onderhouden en veel overlast geeft.

Cliënten vrezen geluidsoverlast te ondervinden van dit plan

Geluidsoverlast ontstaat door de komst van woningen en wegen en paden op korte afstand van het perceel van cliënten. Er is straks sprake van veel intensiever gebruik van percelen. Over de gevolgen van dit plan voor cliënten zegt de toelichting niets. Hier is geen onderzoek naar gedaan.

Vervolg op de brief van
7 december 2016

Bestemd voor

Bladnummer
3

Cliënten verwachten lichthinder te ondervinden

Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënten. Negatieve effecten van lichthinder zijn onder andere ontregeling van de natuur, energieverstopping en de verstoring van het nachtelijk landschap. Ook kan lichthinder mogelijk zelfs leiden tot aantasting van de gezondheid.

Cliënten vrezen dat hun woning in waarde daakt na realisering van het bestemmingsplan

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, hoort dit nadeel zo klein mogelijk te blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt. Een reden te meer om te zoeken naar andere locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Cliënten vragen u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen

En anders vragen zij u tegemoet te komen aan deze zienswijze en het plan aan te passen.

Bel of mail ons gerust als u nog vragen hebt

U bereikt mij via de klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Uw zaaknummer is R213425816. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,



Mw. mr. A.M.L. Josten
jurist

2

Aan de raad van de gemeente Leek,
Postbus 100,
9350 TC Leek.

Betreft: zienswijze bestemmingsplan "Oostindië De Hoven"

Geachte leden van de raad,

In 2001 heb ik een perceel grond aan de gemeente Leek verkocht, met de bepaling dat de gemeente dit perceel inricht als waterpartij ten behoeve van het bestemmingsplan "De Hoven." (Koopcontract d.d. 18 - 12- 2001)

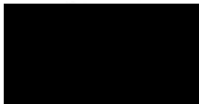
In het nieuwe ontwerp bestemmingsplan is er, in plaats van voornoemde waterpartij, sprake van de bouw van woningen met de achterzijde gericht naar de Roomsterweg. Hiermee ben ik het niet eens.

Daarenboven neemt de gemeente ook nog eens een extra stuk grond van mij. Zie de bijlage van het Kadaster.

Vervolgens maak ik mij ernstige zorgen over het afvoer van het water. Ik woon op het laagste gedeelte en mijn land heeft in het verleden reeds vaak onder water gestaan. Zie hiervoor bijgaande foto's. Als gevolg van de verhardingen in het nieuwe woonplan, gevoegd bij de extremere mate van neerslag als gevolg van de klimaatverandering, is de kans op wateroverlast op mijn perceel nog groter. Dus er moet meer opvang van water in het plan komen en een betere afvoer richting het Leekstermeer.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,



9351 TC Leek,
5 december 2016.

Bijlagen: 2/

Leek, 5 december 2016
GEMEENTE LEEK

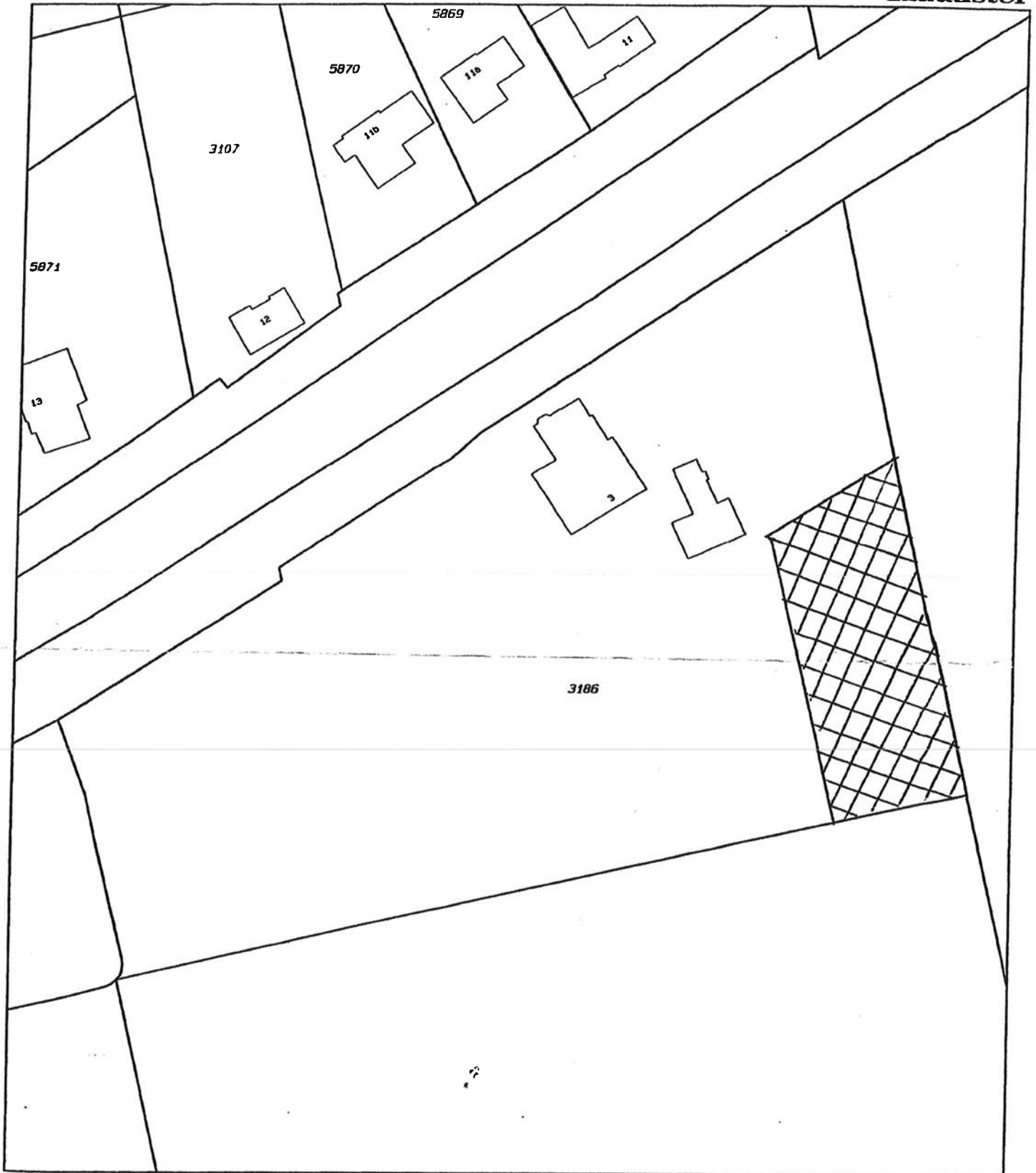
Reg.nr.:	2016008911	
afd.:	Ruimte	
Ingekomen	09 DEC. 2016	
Burg.	Secr.	Kopie

2023年12月

Anno 1970



Anno 2007



Deze kaart is noordgericht

Kleinverantwoord

Legenda

- 12345 Perceelnummer
- 25 Huisnummer
- Kadastrale grens
- Bebouwing/topografie

Voor een volledig uitdrukkelijk. Broningen . 12 maart 2002
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

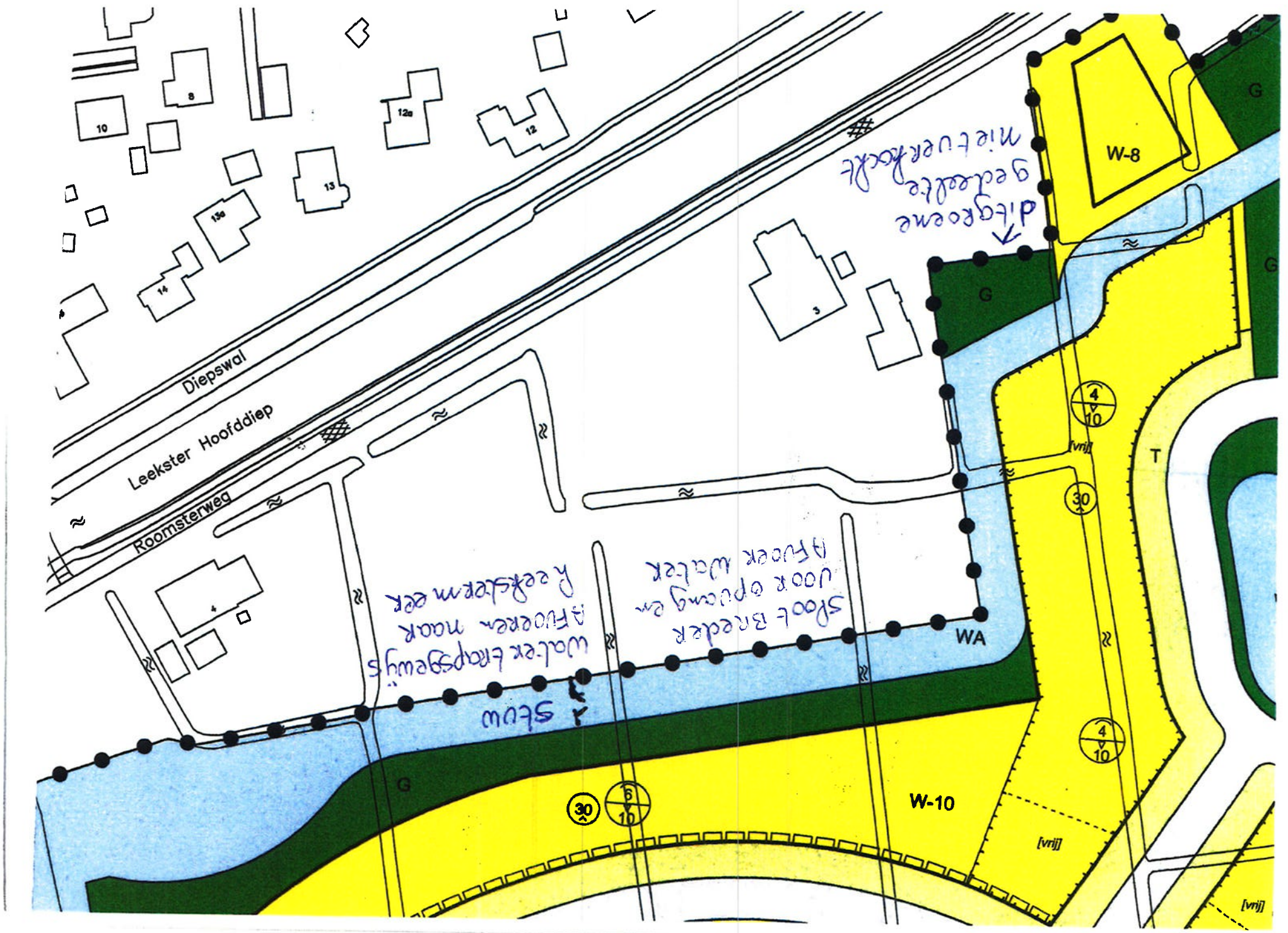
Uittreksel uit de kadastrale kaart

Kadastrale gemeente LEEK
Sectie E
Perceel 3186
Schaal 1 : 1000



Aan dit uittreksel mogen geen meten worden ontleend
De auteursrechten zijn voorbehouden aan de Dienst voor het Kadaster en de openbare registers





dit groene gedeelte niet verkerkt

Stuw
Water trapsgewijs afvoeren naar Leekstermeer
Sloot breder voor opening en afvoer water
WA

W-8

W-10

30
4/10

30

4/10

30

4/10

[vrij]

[vrij]

Diepswal

Leekster Hoofddiep

Roomsterweg

10

8

12a

12

13

14

15a

3

G

G

T

[vrij]

3

Brenda Glas

Van: Femke Roodbergen
Verzonden: maandag 12 december 2016 11:11
Aan: Info Gemeente Leek
Onderwerp: FW: zienswijze bestemmingsplan De Hoven
Bijlagen: 160121IH_Verkenning locatie_20161208.pdf; 160121IH_Verkenning locatie_20161208_bestemmingsplan.dwg; 160121IH_Verkenning locatie_20161208_verkaveling incl bestemmingsplan.dwg; 160121IH_Verkenning locatie_20161208_verkaveling voorstel.dwg

Graag inboeken.

Groet,
Femke

GEMEENTE LEEK		
Reg.nr:	2016008950	
	afd.: Ruimte	
Ingekomen	12 DEC. 2016	
Burg.	Secr.	Hoofd

Van: [redacted] [mailto:FD.Jager@woldwaard.nl]
Verzonden: maandag 12 december 2016 9:44
Aan: Femke Roodbergen; Ubo Bezuijen
CC: [redacted]
Onderwerp: zienswijze bestemmingsplan De Hoven

Beste Femke en Ubo,

Met dit bericht dienen wij een zienswijze in inzake het bestemmingsplan De Hoven, deel Havezathe. Wij zijn voornemens de grond af te nemen en samen met Plegt-Vos hierop woningen te ontwikkelen. De in de bijlage meegestuurde tekeningen laten zien hoe wij de woonblokken willen plaatsen. Dit is tijdens een bespreking ook nader toegelicht. Deze plannen wijken op enkele punten af van het ontwerp-bestemmingsplan. Dit betreft met name bouwgrenzen en bestemmingen. Goot- en nokhoogtes zijn geen probleem. We verzoeken u het bestemmingsplan aan ons voorstel aan te passen zodat wij door kunnen gaan met het ontwikkelen van dit plan, welke volgens ons geheel in de geest van het huidige bestemmingplan is.

Wij zien uw reactie tegemoet.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectleider Vastgoedontwikkeling
(Niet aanwezig op vrijdag)

**wold &
waard**

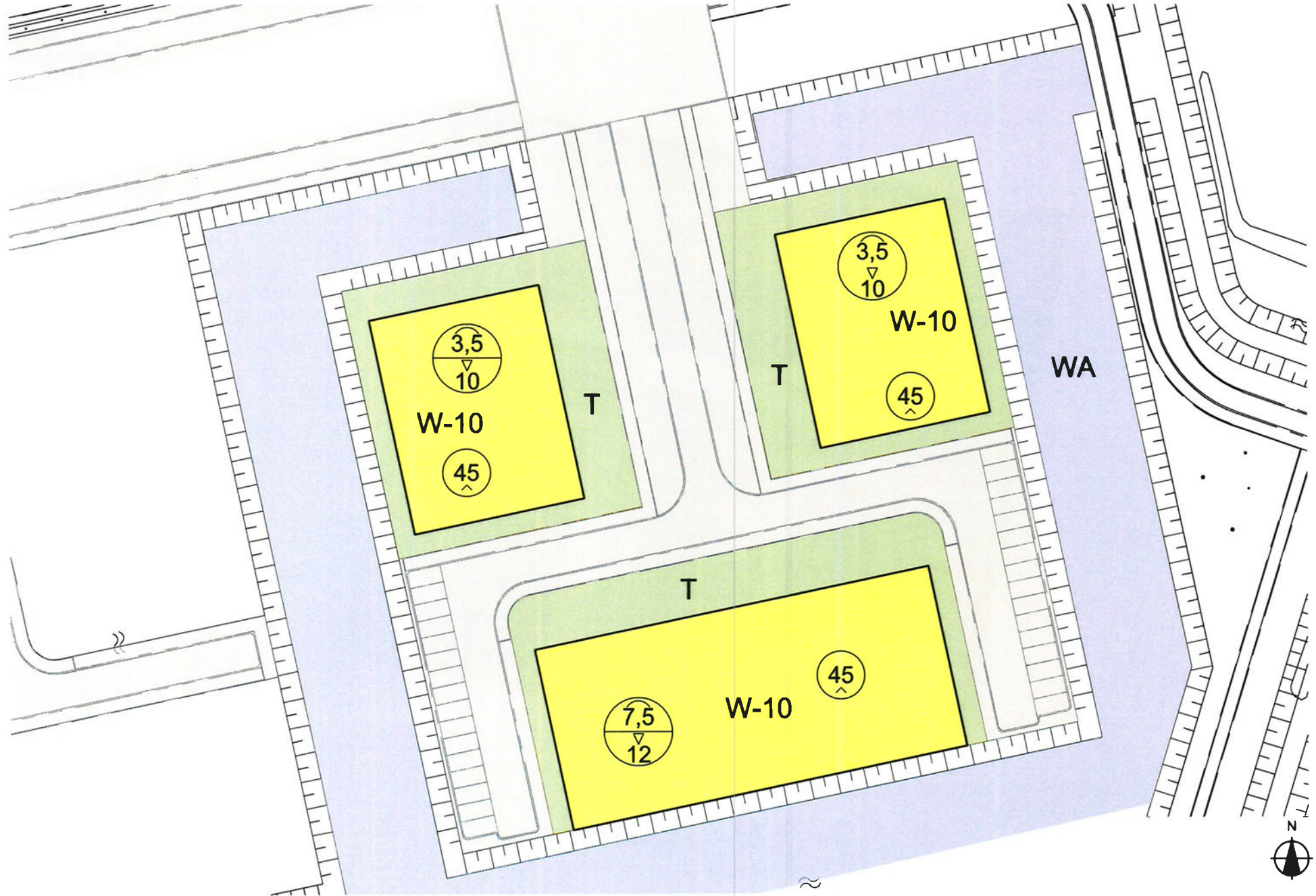
Woningcorporatie Wold & Waard
Lindensteinaan 75 Postbus 131
9351 KC Leek 9350 AC Leek
e.de.jager@woldwaard.nl

tel: 0594 512161
www.woldwaard.nl

अथवा

अथवा

अथवा





2x 6 huurwoningen (NOM)
beukmaat 8800mm x 5600mm

10 koopwoningen
beukmaat 5700mm x 10220mm

parkeren
22 woningen * parkeernorm 1,8
totaal: 40 parkeerplekken

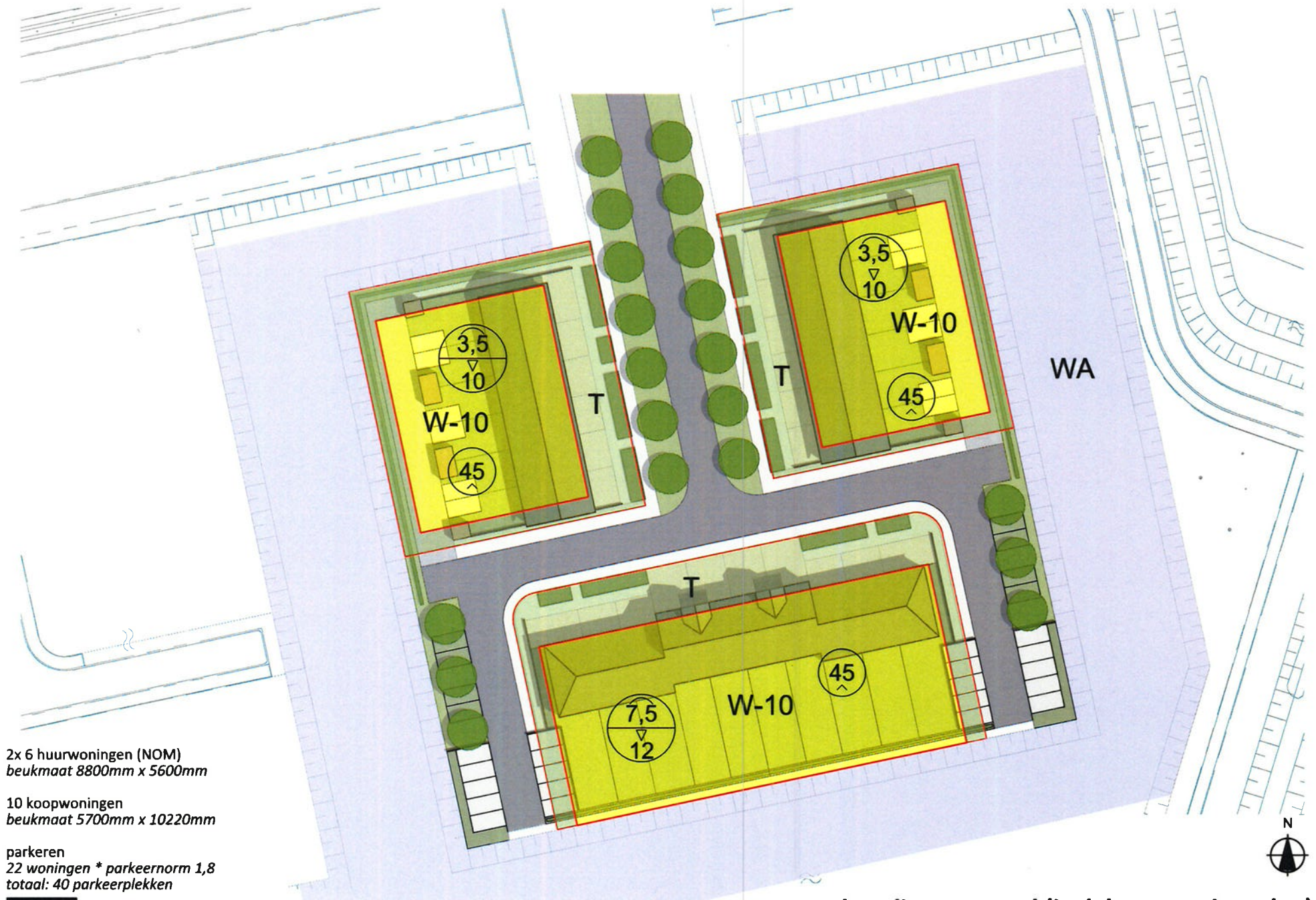
K A W

160121 Havezathe | IH | in opdracht van Plegt Vos en Wold & Waard, Assen/Leek



verkaveling, voorstel

1:500 8 december 2016



2x 6 huurwoningen (NOM)
 beukmaat 8800mm x 5600mm

10 koopwoningen
 beukmaat 5700mm x 10220mm

parkeren
 22 woningen * parkeernorm 1,8
 totaal: 40 parkeerplekken



4

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Leek
Postbus 100
9350 AC Leek

Zevenhuizen, 10 december 2016

Betreft: Zienswijze op beeldkwaliteitsplan en ontwerp bestemmingsplan De Hoven

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

U heeft onlangs het ontwerp bestemmingsplan De Hoven en bijbehorend ontwerp beeldkwaliteitsplan ter inzage gelegd. De door u voorgenomen ontwikkeling heeft naar mijn mening een negatieve invloed op mijn woonomgeving. Daarom maak ik van de gelegenheid gebruik mijn zienswijze te geven.

In algemene zin wil ik opmerken dat de voorgenomen plannen te weinig rekening houden met de belangen van de direct omwonenden. Het plangebied van uw voornemen De Hoven grenst direct aan mijn perceelgrens, ik woon aan de [REDACTED]. Hier woon ik al mijn hele leven. Tot nu toe kenmerkt de landelijke, agrarische omgeving mijn woonomgeving. Voor mij erg belangrijk want deze garanderen een gevoel van rust en ruimte. De ontwikkeling van 302!! woningen in De Hoven op de manier die nu wordt voorgesteld zorgen voor vermindering van woongenot, privacy en rust. In de ter inzage gelegde stukken wordt hier nauwelijks aandacht aan besteed. Ik verwacht daarom dat u op serieuze wijze rekening houdt met de zorgen van de bestaande omwonenden en hieraan in uw planvorming tegemoet komt. Op deze wijze kan een voor alle partijen acceptabel plan ontstaan.

Overleg

In uw correspondentie aan de gemeenteraad ten behoeve van de raadsvergadering van 26 oktober jl., maak ik op dat de gemeente de door mij aangedragen zorgpunten serieus neemt of althans wil nemen. In uw brief aan de gemeenteraad staat namelijk onder andere: "Bij de inloop op 13 september 2016 is nadrukkelijk aangegeven dat op basis van het nieuwe stedenbouwkundig plan een wijziging van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt voorbereid, welke in november 2016 formeel ter inzage zal worden gelegd. Op dat moment kunnen belanghebbenden desgewenst een formele zienswijze indienen. Hierbij is toegezegd dat de reacties op de eerste presentatie van het plan op 13 september 2016 meegenomen worden in de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Enkelens hadden wel opmerkingen of zorgen over het nieuwe ontwerp in relatie tot de afscherming van hun kavel. Met deze mensen vindt nader ambtelijk overleg om tot een voor beide partijen aanvaardbare oplossing te komen. De verwachting is dat dat lukt binnen de structuur van het bestemmingsplan."

In de nu ter inzage gelegde plannen zijn geen wijzigingen opgenomen als gevolg van gesprekken die ik heb gevoerd met uw ambtenaren alsmede de brief, gedateerd 21 oktober 2016, die ik in het kader van vooroverleg heb gestuurd. Gelet op bovenstaande toezegging aan uw raad vind ik dit teleurstellend. Mede daarom dien ik deze zienswijze in.

GEMEENTE LEEK
Ontvangen dd 12 DEC. 2016
Naam: C. Kuiper

GEMEENTE LEEK
2016000953
aan: Ruimte
aan 12 DEC. 2016
Secr. Ke
Dekker

Overlast

Door eerder gerealiseerde plannen ben ik reeds geconfronteerd met de komst van voetbalvereniging VEV'67. In de huidige situatie ervaren wij op die momenten overlast van schreeuwende voetballers tijdens trainingen en wedstrijden. In periodes dat je veel in de tuin bent is dat zeker niet prettig. Met de ontwikkeling van De Hoven is het aannemelijk dat dit een aanzuigende werking heeft op de vereniging, met een toename van leden tot gevolg. Wij zitten niet te wachten om alle avonden in de week geluidsoverlast te ervaren. In het ontwerpbestemmingsplan wordt niet ingegaan op dit aspect, een motivering op dit punt ontbreekt.

Om overlast te voorkomen en verder te beperken is tijdens de inloopbijeenkomst gesproken over het aanbrengen van een aarden wal ter afscherming van mijn perceel. Dit heeft als bijkomend voordeel dat ook het zicht vanuit mijn tuin op de nieuwbouwwijk wordt afgeschermd. In de planuitwerking komt dit niet terug.

Nieuw fietspad

Uit de plannen blijkt dat de ontsluiting voor fietsers aan de oostzijde van de nieuwe woonwijk naast onze woning gepland is. Wij zijn hier tegen om de volgende redenen: De noodzaak van deze ontsluiting op deze plek blijkt niet uit het ontwerp bestemmingsplan en bijbehorende bijlagen, alsmede het ontwerp beeldkwaliteitsplan. Er zijn reeds bestaande ontsluitingen voor fietsers, waarom wordt daar geen gebruik van gemaakt? Daarnaast is wordt geen aandacht besteedt aan de verkeersveiligheidsaspecten van een extra aansluiting met een fietspad op de weg Oostindie.

Met veel fietsers en scooters is geluidsoverlast vergeleken met de huidige situatie evident. Uit de stukken wordt niet duidelijk wat de gevolgen hiervan voor mij als direct aanwonende zijn.

Voor de realisatie van een fietspad zullen bomen gekapt moeten worden. In de plannen wordt hier geen aandacht aan besteed. Niet duidelijk is welke bomen, hoeveel bomen en wat de gevolgen zijn voor beschermde diersoorten zoals vleermuizen.

Een deugdelijke motivering van bovenstaande aangehaalde punten ontbreekt.

Door de bestaande situatie te handhaven wordt de huidige landelijke, agrarische structuur aan Oostende behouden en zal voor ons van verwachte overlast en aantasting van onze rust en privacy door de komst van een fietspas (inclusief verlichting) geen sprake zijn. Ook zijn er geen nadelige gevolgen voor de natuur want er hoeft niet gekapt te worden.

Water

Verder zal e.e.a. aan watergangen en bijbehorende oevers worden gerealiseerd. Direct aansluitend op mijn perceel. In algemene zin wordt aangegeven dat dit geen nadelige gevolgen heeft, maar hier ben ik niet zeker van. Welk effect heeft de aanleg van watergangen langs mijn perceel op bijvoorbeeld de aanwezige beplanting. Zal een plas dras situatie geen stankoverlast geven (stilstaand water)? Hoe is het onderhoud geborgd? Dit wordt niet duidelijk gemaakt in uw plannen.

Havezathe

Uit de plannen maak ik op dat u een erg groot en hoog pand wil toestaan, genaamd de Havezathe. Dit enorme gebouw zal een aantasting van onze privacy tot gevolg hebben. Waarom zo'n groot en hoog gebouw aan de rand van het plangebied? Er wordt totaal geen rekening gehouden met reeds aanwezige bebouwing zoals mijn woning en tuin. Uit het plan wordt niet duidelijk of er überhaupt behoefte is aan een dergelijk pand, terwijl dit grote impact heeft op de omgeving in negatieve zin. Ik verzoek u dan ook uw plan aan te passen zodat het passend is in de omgeving, bijvoorbeeld wat bouwhoogte betreft aan te sluiten bij de bestaande bouwhoogtes. Ook zou de privacy van mij als omwonende gewaarborgd moeten zijn door de oostzijde geen ramen op de verdieping toe te staan.

Zoals eerder aangegeven is het mij opgevallen dat u haast maakt met de procedure om te komen tot uitvoering van de plannen. Uw planning lijkt geen rekening te houden met de beperkingen in uitvoeringsperiode welke volgen uit het uitgevoerde Flora- en faunaonderzoek.

Met een aantal aanpassingen van uw plannen wordt het plan voor mij als direct aanwonende en de overige burens aanvaardbaarder. Het is een gemiste kans dat niet reeds in het ontwerp bestemmingsplan en bijbehorend ontwerp beeldkwaliteitsplan rekening is gehouden met de zorgen van de omgeving. Ik verzoek u dan ook uw plannen aan te passen. Afhankelijk van de aanpassingen zal indienen van beroep worden overwogen.

Ik stel een schriftelijke reactie van uw kant op mijn zienswijze op prijs.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
[Redacted] te Zevenhuizen

Tel: [Redacted]
[Redacted]

5

GEMEENTE LEEK		
Reg.nr.:	2016009014	
	afd.:	Quinte
Ingekomen	14 DEC. 2016	
Burg.	Secr.	Kopie

Gemeenteraad, Gemeente Leek
Postbus 100
9350 AC LEEK

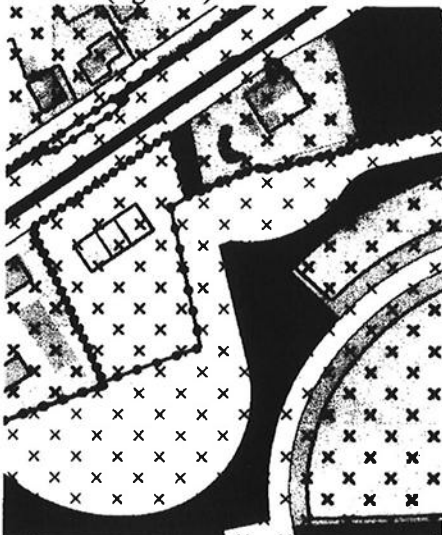
Leek, 14 december 2016

Betref: zienswijze bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Oostindie
De Hoven

Geachte leden van de Raad,

Ik dien een zienswijze in met betrekking tot het door u als ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan Oostindie De Hoven (hierna te noemen: het plan) en het overeenkomstige beeldkwaliteitplan.

Ik woon tegenover en naast het plangebied waar volgens het plan water, groen en wonen-10 zijn bestemd (figuur 1).



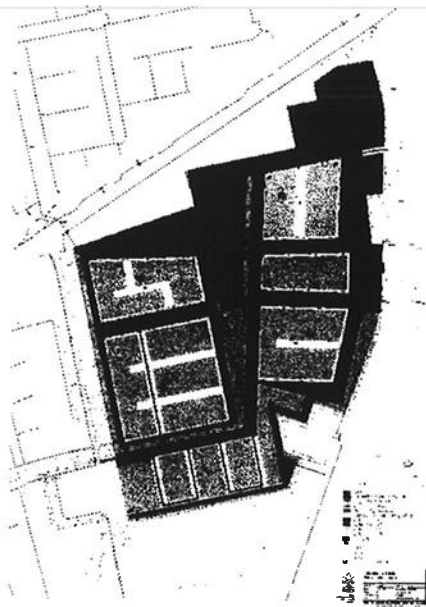
Figuur 1

Inleiding

In 2007 is een bestemmingsplan voor de wijk Oostindie vastgesteld, dat voor de deelwijk De Hoven nog steeds van kracht is. Ik heb me daar indertijd met hand en tand tegen verzet. Ten eerste

omdat een mooi gebied, met grote landschappelijke waarde, daarvoor moest worden opgeofferd, en, meer in het bijzonder, omdat mijn weidse uitzicht, de rust en ruimte die voor mij van levensbelang zijn en waarvoor ik in 1974 aan de Roomsterweg ben komen wonen, daardoor verloren zouden gaan. Om mijn eigen woonsituatie iets draaglijker te maken heb ik in een zienswijze aan uw raad 2 varianten voorgelegd, waarin het dichtst bij mijn woning gelegen huizenblok over een afstand van 8 tot 15 meter in zuidelijke richting verschoven zou worden. Deze voorstellen hebben het helaas niet gehaald. Wel is de toezegging gedaan dat op de groenstrook ten zuiden van mijn perceel een dubbele bomenrij zou worden gerealiseerd (zie ook de uitspraak van de Raad van State rechtsoverweging 2.5 onder nummer 200801218/1).

Al mijn zorgen leken voorbij toen in 2011 in de plaatselijke pers een nieuw stedenbouwkundig ontwerp werd gepubliceerd. Hierin was ten zuiden van mijn perceel, behalve een brede watergang, een groot park ingetekend. Hoewel ik later geluiden hoorde dat dit ontwerp niet gerealiseerd zou worden, was het, in combinatie met inmiddels afgenomen woningbehoefte, voor mij reden om de toekomst met wat meer vertrouwen tegemoet te zien.



Figuur 2

Groot was dan ook mijn ontzetting toen ik in september het nieuwe plan voor De Hoven onder ogen kreeg. Vergeleken met het nu geldende bestemmingsplan komt ten zuiden van mijn perceel een smallere watergang, meer een brede sloot, en een smallere groenstrook, waarop, naar ik begrepen heb, een rij bosplantsoen zal worden aangeplant, met hier en daar een boom, en komen de nieuwe percelen een stuk dichterbij. Bovendien krijg ik nu uitzicht op de achterkanten van de nieuw te bouwen huizen en op de tuinen (en omgekeerd). Deze huizen zijn in principe nog even hoog als in het huidige bestemmingsplan.

Hierdoor vrees ik, ondanks het kleinere aantal woningen, voor meer geluids- en lichtoverlast en bovendien een groot verlies van privacy.

Aantasting woon- en leefklimaat

Ik vrees dat met de realisering van het plan mijn woon- en leefklimaat ernstig zal worden aangetast. Niet alleen krijg ik te maken met hoge woningen op korte afstand, maar ook met een voetpad, fietspad en -brug op zeer korte afstand van mijn woning en perceel. In het plan mis ik een belangenafweging waaruit blijkt dat voldoende rekening is gehouden met mijn belangen. Wel heb ik veel waardering voor de pogingen van de gemeente om, in overleg met mij, enigszins tegemoet te komen aan mijn bezwaren. In dat verband zijn wij nog in gesprek over de overdracht van 1 of meer perceeltjes grond waarop ik zelf een soort van groene buffer zou kunnen creëren. Dit dient bij overeenkomst ook als zodanig in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Beeldkwaliteitplan

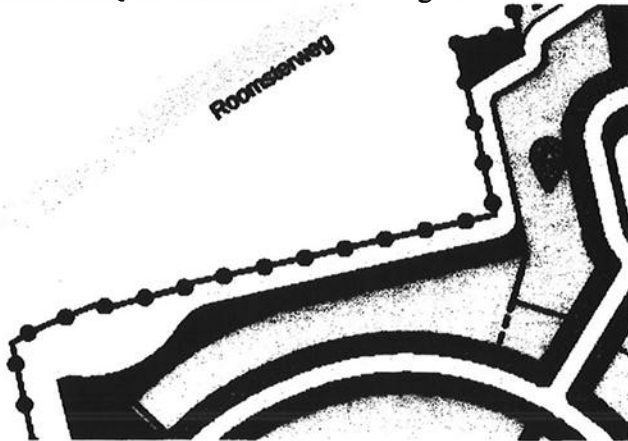
Op blz. 20 van het beeldkwaliteitplan lezen we:

“Met de stedenbouwkundige visie is de toon gezet voor een ruimtelijke invulling van het gebied met een Drentse identiteit. Het Drentse karakter geldt ook als uitgangspunt voor de toekomstige bebouwing, hetgeen betekent dat een terughoudend kleurgebuijk, streekeigen architectuur en een sobere detaillering richtinggevend is voor de nieuwe bebouwing van De Hoven.”

Op blz. 21 van hetzelfde plan wordt een aantal voorbeelden gegeven van woningtypen die voldoen aan de “Drentse karakteristiek”. Het betreft hier zonder uitzondering woningen die bestaan uit 1 bouwlaag met kap. Vervolgens wordt de wijk verdeeld in een aantal buurten en worden per buurt specifieke richtlijnen voor de bouw van woningen gegeven. Daarna worden weer voorbeelden van woningtypen getoond. In het geval van De Winding gelden o.a. de volgende richtlijnen: 1 of 2 bouwlagen met kap en maximale bouwhoogte 10 meter. Op blz. 33 zien we dan een aantal voorbeelden van woningen, waarvan meer dan de helft bestaat uit 2 bouwlagen met kap en in geen enkel opzicht meer een Drents karakter heeft, ook niet als eigentijdse invulling daarvan. Daar komt nog bij dat het plangebied nu al hoger ligt dan mijn perceel en nog verder zal worden opgehoogd. Uit de waterparagraaf maak ik op dat het gebied ten zuiden van mijn perceel in ieder geval meer dan 90 cm zal worden opgehoogd (GHG < 40, minimale drooglegging 1.30 meter). Dat betekent dat het hoogteverschil tussen de nok van de te bouwen woningen en mijn perceel wel 11 meter of meer zou kunnen bedragen. Gelet op de betrekkelijk kleine afstand tot mijn perceel (ca 25 meter) en de geringe hoogte van mijn woning (< 6 meter) dreigt de laatste geheel overvleugeld te worden door de nieuwbouw. Hierbij wil ik nog opmerken dat zowel mijn woning als de naastgelegen woning, [REDACTED], behoren tot de weinige nog oorspronkelijke woningen aan de Roomsterweg, met een duidelijk streekeigen karakter.

In het nabijgelegen buurtje De Bosven geldt wel de richtlijn 1 bouwlaag met kap, maar ook een maximale bouwhoogte van 10 meter. Ik verzoek u deze delen van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan aan te passen en de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan te bepalen op 8 meter, overeenkomend met één bouwlaag met kap, zeker voor de percelen grenzend aan het

lint (zie figuur 3). Dat past ook beter in de Drentse karakteristiek en volgt daarmee het beeldkwaliteitplan en de stedenbouwkundige visie.



Figuur 3

Het heeft mij verder verbaasd dat in geen van de buurten, m.u.v. De Bosven, vegetatiedaken zijn toegestaan, terwijl deze juist bij uitstek zouden aansluiten bij het Drentse karakter en bovendien voordelen bieden op het gebied van duurzaamheid en milieu.

Water

Op de zuidgrens van mijn perceel ligt nu een ongeveer 2 meter brede en 1 meter diepe sloot. Een groot deel van het jaar staat deze droog. Alleen bij hevige en langdurige regenval is deze tot aan de rand gevuld met water, maar in die situatie staan, door hoogteverschillen en geringe afvoersnelheid, delen van het naburige perceel op [REDACTED] onder water. Volgens het bestemmingsplan komt er ten zuiden van mijn perceel een bredere watergang met een diepte van 2.50 tot 3 meter en een flauw aflopend talud. Zonder extra maatregelen, zoals bijvoorbeeld een stuw ten zuiden van de grens tussen de percelen [REDACTED], zal het water in deze watergang niet hoger dan tot 1 meter onder de rand staan en in perioden van langdurige droogte nog een stuk lager. Er dreigt dus, zeker in droge perioden, een groot gapend gat te ontstaan langs de zuidgrens van mijn perceel. Dit is zowel voor mij als voor de nieuwe wijk een onwenselijke situatie.

Anderzijds wordt uit de waterparagraaf niet duidelijk hoe zal worden voorkomen dat in perioden van hevige en/of langdurige neerslag de lager gelegen percelen in het lint, waartoe mijn perceel behoort, wateroverlast zullen ondervinden ten gevolge van de in het plan voorziene bouwmogelijkheden en ophoging van de gronden. In de waterparagraaf van de plantoelichting staat dat het totale verharde oppervlak met 32 % toeneemt, maar er moet met de maximale mogelijkheden van het plan rekening worden gehouden. Bij het bepalen van de perceelverharding is het uitgangspunt gehanteerd dat maximaal 40% van het perceel wordt verhard. Dit is niet als regel opgenomen in het bestemmingsplan. Bij meer dan die 40% kan het zo zijn dat niet meer voldaan wordt aan in de waterparagraaf gehanteerde berekeningen met mogelijk negatieve gevolgen voor (o.a.) mijn perceel. In de huidige situatie is op het naastgelegen perceel al sprake

van wateroverlast bij zware regenval. Deze situatie zal alleen maar verslechteren als niet wordt gezorgd voor een betere afwatering van de lintpercelen ten noordoosten van het plangebied. Bovendien dient bij het bepalen van de maaiveldhoogten in het gebied De Hoven, rekening gehouden te worden met het maaiveldniveau van de bestaande percelen in het lint aan de noord- en oostzijde. Dit niveau varieert van ca. NAP +2,00 m tot ca. NAP +0,80 m (volgens de waterparagraaf).

De gemeente legt de verantwoordelijkheid voor een goede waterhuishouding geheel bij het waterschap. Naar mijn opvatting is dit niet in overeenstemming met de zorgplicht die zij ten opzichte van haar inwoners heeft.

Fiets- en voetpad

Langs de westgrens van mijn perceel is een breed fietspad met daarnaast een voetpad gepland, dat de Roomsterweg met De Hoven verbindt. Naar verwachting zal dit intensief gebruikt worden, niet alleen door bewoners van De Hoven, maar ook door fietsers die het pad gebruiken als doorsteek vanaf de weg Oostindië door De Hoven naar Diepswal of De Wolfeschans. Het voetpad is aantrekkelijk voor hondenbezitters, ook vanuit de Wolfeschans. Om de overlast op mijn perceel zoveel mogelijk te beperken verzoek ik u het fietspad zo ver mogelijk in westelijke richting te verschuiven, het voetpad aan de westkant van het fietspad aan te leggen en het gebruik van de groenstrook ten zuiden van mijn perceel (bedoeld voor het onderhoud aan watergang en groen) als ontmoetingsplek voor hondenbezitters te ontmoedigen, b.v. door de aanplant van een haag tussen deze groenstrook en het fiets/voetpad.

Groen

Het stuk gemeentegrond ten zuiden van mijn perceel ligt vol met zaden van de akkerdistel, die in het verleden al voor overlast voor mij en mijn burens heeft gezorgd. Bij verstoring van de grond zullen deze hun kans grijpen en zich flink gaan verspreiden.

Ik verzoek de gemeente hier bij het bouwrijp maken van de grond en aanleg en onderhoud van het groen terdege rekening mee te houden.

Verder wil ik pleiten voor de aanplant van vooral van nature in het plangebied voorkomende, snelgroeiende boomsoorten, zoals elzen, wilgen en berken.

Conclusie

Dit plan betekent voor mij persoonlijk een dramatische verslechtering van mijn woonsituatie, maar ook uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening is er het een en ander op aan te merken. Op grond van al het voorgaande verzoek ik bij het vaststellen van het bestemmings- en het beeldkwaliteitplan rekening te houden met bovenstaande zienswijze.

Met vriendelijke groet,



9351TC Leek

6

Het College van B en W

Van de gemeente Leek

Betreft: Ontwerpbestemmingsplan de Hoven

Zevenhuizen 15-12-2016

Geacht College,

Hierbij willen wij toch de nodige bezwaren inbrengen.

Het verhogen van de geluidsnorm t.b.v. de nieuwe kavels is voor ons niet acceptabel.

Wij zien dat reeds jaren het verkeersaanbod in de spits extreem groeit ten gevolge van het ontbreken van een goede infrastructuur naar de A7. De weg Oostindie heeft reeds jaren veel geluidsoverlast te verduren ten gevolge van het aanbrengen van ondeugdelijke verharding (Oorzaak: te diep wegfrezen van de belijning en het aanbrengen van onvoldoende gespoeld fijn grind waardoor alleen grof grind bleef liggen) Tevens is de laatst aangebrachte verharding (slem) ook niet geweldig. Het verbaast ons dat het Commissiebos reeds een nieuwe asfaltlaag heeft gekregen na dezelfde voorgaande actie. De aanwezige grondwal ten Noorden van het voetbalveld zou kunnen worden gebruikt als geluidswal ten behoeve van zowel de nieuwe als de bestaande bebouwing. Dit zal de overlast van de velden beperken en tevens kostenbesparend werken aangezien de grondwal van potklei en leem niet verplaatst hoeft te worden.

Het aanbrengen van een fietspad tussen perceel O.I. 7 en 9 lijkt ons wat te veel aangezien fietsverkeer door het aanbrengen van het fietspad tegenover het Baggelveld, daar gebruik van zal maken. De schooljeugd gebruikt het Baggelveld al veelvuldig aangezien het eerste deel van de Schapenweg vanaf Oostindie zeer gevaarlijk is ten gevolge van de slechte berm en het drukke verkeer.

Vertrouwend dat U met deze argumenten rekening kunt houden verblijven wij,

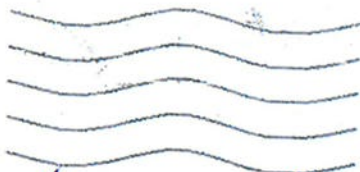
Hoogachtend,

[Redacted signature]

[Redacted address]

9354 TD Zevenhuizen

GEMEENTE LEEK		
Reg.nr.:	2016009211	
aid.:	Ruimte	
Ingekomen:	21 DEC. 2016	
Reg.	Secr.	Kopie
ll	22/12/16	WTH Dekker 21/12/16



Burgemeester en Wethouders
van de
Gemeente Leek
Tolbertershaat 72
9351 BZ Leek

9351B-Z0500 9351BJ 72