



Raad: 6 juli 2016  
Agendapunt: I-8

## Raadsvoorstel

Portefeuillehouder: wethouder R. Honnef  
Onderwerp: Bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan Zevenhuizen-Oost 2016  
Status: Besluitvormend

Leek, 24 juni 2016

### Inleiding

Op 1 oktober 2014 hebt u het bestemmingsplan Zevenhuizen-Oost met bijbehorend beeldkwaliteitplan vastgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een nieuw woongebied aan de oostzijde van het dorp Zevenhuizen. Het plan bevat een direct bouwrecht voor fase 1 en een wijzigingsbevoegdheid voor de ontwikkeling van fase 2 en fase 3. Het maximaal aantal te bouwen woningen is in het bestemmingsplan vastgesteld op 75. Het beeldkwaliteitplan bevat beoordelingscriteria voor de nieuwe woonbebouwing en de inrichting van de openbare ruimte in het nieuwbouwplan voor Zevenhuizen-Oost.

Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan in 2014 hebben zich een aantal ontwikkelingen voorgedaan die het noodzakelijk maken de geldende plannen te herzien.

### Ontwikkelingen

Op basis van nieuwe ramingen van de woningbehoefte (woningmarktonderzoek Woonvisie Westerkwartier 2015-2020) en een second opinion op onze grondexploitaties, risicoanalyse en beheersmaatregelen, zijn de verschillende grondexploitaties in het voorjaar van 2015 opnieuw kritisch tegen het licht gehouden. Hierbij is gezocht naar mogelijkheden om de verwachte afname van (onder andere) de woningbehoefte door te vertalen in de exploitaties en daarin tegelijkertijd optimalisaties en inhoudelijke verbeterpunten door te voeren.

Deze exercitie heeft geleid tot het vaststellen van denkrichtingen voor diverse grondexploitaties, waaronder de exploitatie voor de nieuwe woningbouwlocatie Zevenhuizen-Oost. In het voorjaar van 2015 hebben wij kort samengevat besloten de grondexploitatie voor deze nieuwbouwlocatie te herzien op basis van een denkrichting die voorziet in:

- een aanpassing van het stedenbouwkundig plan;
- een plancapaciteit van 50 woningen;
- een gestaffelde grondprijs;
- het verrichten van onderzoek naar de woningbehoefte in Zevenhuizen-Oost (aard, omvang, gewenste product e.d.);
- het uit exploitatie nemen van het plan gedurende 2 jaar (2015-2016).

Op 24 juni 2015 hebt u de denkrichting vastgesteld en ingestemd met de daaraan verbonden financiële consequenties. Eind 2015 is op basis van de denkrichting een nieuwe verkavelingsopzet vastgesteld. Besloten is om, met de nieuwe verkavelingsopzet als basis, zo spoedig mogelijk tot realisatie van fase 1 van het nieuwbouwplan te komen.

## **Bestemmingsplan**

Voor de realisatie van het nieuwbouwplan is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld dat voorziet in een wijziging van het geldende bestemmingsplan uit 2014. Aanpassing van het geldende bestemmingsplan is nodig, omdat de nieuwe verkavelingsopzet op onderdelen afwijkt van dat plan. Daar waar de nieuwe verkavelingsopzet afwijkt van het geldende bestemmingsplan zijn bestemmingen en aanduidingen aangepast. Verder wordt een nieuwe bestemming geïntroduceerd: Tuin. Deze bestemming wordt toegekend aan de gronden die gelegen zijn tussen de rooilijnen van de woonbestemmingen en de grens van het openbaar gebied. Deze bestemming is geïntroduceerd om het groene karakter van de wijk te versterken en te voorkomen dat binnen deze strook gebouwde erfafscheidingen worden opgericht met een hoogte van meer dan 1 meter. Doel is te bevorderen dat de in deze strook aanwezige tuinen niet of uitsluitend met groen afgeschermd worden. Het maximaal aantal te bouwen woningen is, in lijn met de verwachte behoefte aan nieuwe woningen in het dorp Zevenhuizen en de op 17 februari 2016 door u vastgestelde nieuwe grondexploitatie bijgesteld van 75 naar maximaal 50 woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan Zevenhuizen-Oost 2016 heeft vanaf 24 maart 2016 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen, is namens de eigenaar/bewoner van Kokswijk 27 te Zevenhuizen (hierna: appellant) gebruikgemaakt door Machiels Advocaten. In een aan ons college gerichte brief van 26 april 2016 (JH/36065/JH) worden 'bedenkingen' ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan. Ten aanzien van deze brief met zienswijzen wordt het volgende overwogen.

### *Ontvankelijkheid*

De zienswijzen zijn binnen de daartoe gestelde termijn ontvangen, maar aan het verkeerde bestuursorgaan gericht. Niet ons college maar uw raad is namelijk bevoegd te beslissen op de ingediende zienswijzen. Op grond van artikel 6:15 van de Algemene wet bestuursrecht is de brief met zienswijzen daarom door ons in handen gesteld van de griffie met het verzoek deze ter kennis van uw raad te brengen. De raadsman van appellant is hierover schriftelijk geïnformeerd. De verkeerde adressering doet overigens niets af aan de ontvankelijkheid.

### *Inhoudelijke beoordeling*

In de eerste plaats merken wij op dat de brief met zienswijzen een aantal feitelijke onjuistheden bevat:

- Het eerste en tot nu toe enige bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van woningbouw op de locatie Zevenhuizen-Oost is op 1 oktober 2014 door uw raad vastgesteld. Van een wijziging in 2011, 'waarbij aan de overzijde van de Kokswijk de bouw van woningen toegestaan werd' is dus geen sprake.
- Het in 2014 vastgestelde bestemmingsplan laat geen twijfel bestaan over de status van de weg die vanaf de Kokswijk, tegenover de woning van appellant, de nieuwe woonwijk inloopt: het betreft hier de ontsluitingsweg voor de nieuwe woonwijk. In dit verband wordt bijvoorbeeld verwezen naar bladzijde 19 van de plantoelichting van het geldende bestemmingsplan, waar bij de toetsing aan trede 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking het volgende is vermeld: 'Over de toetsing aan deze trede kan worden gesteld, dat het plangebied wordt ontsloten via een aansluiting op de Kokswijk'. Verder is in hoofdstuk 4.4. (bladzijde 23) van de betreffende plantoelichting aangegeven dat: 'De ontwikkeling van de nieuwe woonwijk vindt gefaseerd plaats vanaf de Kokswijk'. Ook over de ligging van de ontsluitingsweg ten opzichte van de woning van appellant kan geen onduidelijkheid bestaan. De ontsluitingsweg (bestemming Verkeer – Verblijf) staat op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan (2014) en het ontwerpbestemmingsplan (2016) aangegeven en is ongewijzigd. Appellant is al geruime tijd op de hoogte van de status en ligging van de toegangsweg vanaf de Kokswijk, althans had dat kunnen zijn. In zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan Zevenhuizen-Oost (2014) heeft appellant onder andere kenbaar gemaakt niet blij te zijn met het feit dat hij recht tegenover zijn woning een in- en uitrit van de nieuwe woonwijk krijgt (bijlage 4). De bewering in de brief met zienswijzen van Machiels Advocaten dat in 2011 en 2014 nog sprake was van realisatie van een fietspad en een calamiteitentoeegang recht tegenover de woning van appellant en niet van een toegangsweg is pertinent onjuist.

Appellant vreest in donkere perioden aanzienlijke overlast te zullen ondervinden van de lichten van automobilisten die via de toegangsweg op zijn woning aan de Kokswijk 27 aan rijden. In zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan (2014) heeft appellant dit bezwaar ook kenbaar gemaakt. Deze reactie is voor ons geen aanleiding geweest om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Aangezien ook geen ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld, kan het beeldkwaliteitplan ongewijzigd door u worden vastgesteld als welstandnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet, onder intrekking van het beeldkwaliteitplan uit 2014.

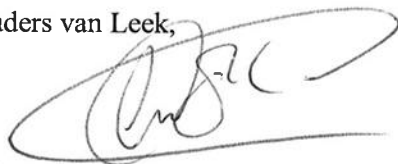
### Voorstel

Wij stellen u voor:

1. de namens de eigenaar/bewoner van Kokswijk 27 te Zevenhuizen door Machiels Advocaten ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Zevenhuizen-Oost (NL.IMRO.0022.BPZH16UITB1-VA01) ongewijzigd vast te stellen;
3. de bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o\_NL.IMRO.0022.BPZH16UITB1-VA01.dxf vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitplan Zevenhuizen-Oost (2014) in te trekken;
5. het beeldkwaliteitplan Zevenhuizen-Oost 2016 ongewijzigd vast te stellen en deze aan te merken als welstandsnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet.

Dit voorstel is behandeld in de raadscommissie op 13 juni 2016. De commissie adviseert u met het voorstel in te stemmen. De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Leek,



B.C. Hoekstra, burgemeester I.W. Ploeg, locosecretaris

Door of namens appellant is destijds geen zienswijze bij uw raad ingediend tegen de voorgenomen wijze van ontsluiting en de ligging daarvan tegenover zijn woning. Op grond van het nu geldende bestemmingsplan uit 2014 kan de toegangsweg vanaf de Kokswijk ook gewoon aangelegd worden.

De inspraakreactie van appellant is voor ons aanleiding geweest tot het doen van de toezegging dat bij het ontwerpen van de aantakking van de toegangsweg zal worden bezien of en zo ja welke maatregelen getroffen kunnen worden om eventuele lichthinder voor appellant zoveel mogelijk te beperken.

Aan deze toezegging is inhoud gegeven. In een op 23 februari 2016 gehouden bijeenkomst is aan degenen die in 2014 een zienswijze bij de raad hebben ingediend, vertegenwoordigers van een aantal buurtverenigingen en aan appellant een toelichting verstrekt op het ontwerpbestemmingsplan Zevenhuizen-Oost 2016. Tijdens die bijeenkomst, waarvan de presentatie aan de brief van Machiels Advocaten is gehecht, is een ontwerpvoorstel op tafel gelegd voor de ontsluiting van de nieuwe woonwijk op de Kokswijk. Het ontwerpvoorstel laat tevens zien hoe eventuele lichthinder op de woning van appellant zoveel mogelijk voorkomen kan worden. Appellant heeft bij die gelegenheid aangegeven twijfel te hebben bij de effectiviteit van de voorgestelde oplossing, uitmondend in de conclusie: 'ik zie het wel'.

Naar onze mening komt het ontwerpvoorstel aantoonbaar en voldoende tegemoet aan het bezwaar van lichthinder van auto's die het plangebied uitrijden.

Appellant stelt voor de ontsluitingsweg in de richting van Nieuw Roden te verschuiven en aan te leggen in het verlengde van de toegang van het bedrijventerrein Werkersveld. Ook dit punt is door appellant aangevoerd in zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan (2014). Wij hebben die suggestie destijds afgewezen met de volgende, nog steeds van toepassing zijnde motivering:

*'De suggestie van inspreker om de ontsluitingsweg van de nieuwe woonwijk aan te leggen in het verlengde van de weg het Werkersveld achten wij om verschillende redenen echter geen goede. Een ontsluiting op die plaats is op een veel te grote afstand van de nieuw te realiseren woonbebouwing gelegen en heeft feitelijk geen (logische) relatie met de nieuwe woonwijk. Zowel stedenbouwkundig als landschappelijk gezien is een ontsluitingsweg op die plaats onwenselijk en onlogisch. Daarnaast is sprake van een praktisch bezwaar: de gemeente is geen eigenaar van de betreffende gronden'.*

Gelet op het vorenstaande geven de namens appellant ingediende zienswijzen geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan, omdat:

- De daarin opgenomen bezwaren overeenkomen met zijn inspraakreactie in de planprocedure van het bestemmingsplan Zevenhuizen-Oost (2014) en in dat kader al door ons en u zijn afgewogen en beoordeeld.
- Het geldende bestemmingsplan Zevenhuizen-Oost (2014) al voorziet in realisatie van de toegangsweg tegenover de woning van appellant en hiertegen door of namens hem geen zienswijzen (ontwerpbestemmingsplan) of beroep (bestemmingsplan) is ingediend.
- Het ontwerpbestemmingsplan Zevenhuizen-Oost (2016) voor wat betreft de keuze voor ligging en functie van de toegangsweg overeenkomt met het geldende bestemmingsplan uit 2014.
- De plancapaciteit van het ontwerpbestemmingsplan Zevenhuizen-Oost 2016 kleiner (maximaal 50 woningen) is dan de plancapaciteit van het geldende bestemmingsplan (maximaal 75 woningen), zodat eventuele lichthinder als gevolg van autoverkeer dat gebruik zal maken van de toegangsweg geringer zal zijn dan op grond van het geldende plan uit 2014 eventueel verwacht mag worden.
- Er goede mogelijkheden zijn eventuele lichthinder op de woning Kokswijk 27 als gevolg van autoverkeer dat de nieuwe woonwijk uitrijdt te voorkomen en/of te beperken.

### **Beeldkwaliteitplan**

De tekst en de afbeeldingen van het beeldkwaliteitplan uit 2014 zijn geactualiseerd en toegesneden op het verkavelingsplan en de juridische vertaling daarvan in het nieuwe bestemmingsplan. Net als het geldende plan bevat het aangepaste beeldkwaliteitplan beoordelingscriteria voor de nieuwe woonbebouwing en de inrichting van de openbare ruimte in het nieuwbouwplan voor Zevenhuizen-Oost.

Het ontwerpbeeldkwaliteitplan Zevenhuizen-Oost 2016 heeft vanaf 24 maart 2016 gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om gedurende deze termijn een zienswijze in te dienen bij uw raad is geen gebruik gemaakt.



De raad van de gemeente Leek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 juni 2016, registratienummer 2016002602;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. de namens de eigenaar/bewoner van Kokswijk 27 te Zevenhuizen door Machiels Advocaten ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Zevenhuizen-Oost (NL.IMRO.0022.BPZH16UITB1-VA01) ongewijzigd vast te stellen;
3. de bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o\_NL.IMRO.0022.BPZH16UITB1-VA01.dxf vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitplan Zevenhuizen-Oost (2014) in te trekken;
5. het beeldkwaliteitplan Zevenhuizen-Oost 2016 ongewijzigd vast te stellen en deze aan te merken als welstandsnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van de raad der gemeente Leek,  
d.d. 6 juli 2016.

  
B.C. Hoekstra, voorzitter

  
mevrouw F.M. Koop-Bouwman, raadsgriffier

