

Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Leek- Van Panhuyslaan 14 en 16

1 Ontvangen zienswijzen

Tijdens de termijn van inzagelegging zijn zienswijzen ingediend door:

	Naam	Adres	Informatie
Reclamant 1	De Goede Advocatuur en Consultancy B.V. Namens:	Sylviuslaan 3, 9728NS, Groningen	Datum: 31 augustus 2023 Ontvangen: 31 augustus 2023 Via email Registratienr.: 1969148677

Ten aanzien van de zienswijze kan over de ontvankelijkheid het volgende overwogen worden:
De schriftelijke zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

2 Samenvatting en beoordeling zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn onderstaand samengevat en beoordeeld:

Reclamant 1	
Samenvatting zienswijze	Reclamant heeft namens zijn cliënten van een viertal omliggende percelen een zienswijze ingediend. De cliënten vrezen door de ontwikkeling geluids- en verkeershinder door de voorgenomen ontwikkeling. Daarnaast worden negatieve gevolgen gezien voor privacy, bezonning en uitzicht. De zienswijzen zijn samengevat in onderstaande punten: 1. Reclamant bestrijdt het in het bestemmingsplan omschreven participatie traject en dat voor de ontwikkeling voldoende draagvlak bestaat. De gemeente had alternatieve initiatieven voor de locatie moeten overwegen; 2. Cliënten vrezen een aantasting van hun woongenot vanwege geluidsoverlast door de beoogde doelgroep; 3. Cliënten vrezen geluidsoverlast en vermindering van de veiligheid door extra verkeersbewegingen, meer parkeerdruk; 4. Cliënten vrezen een verslechtering van uitzicht en zonlicht van wege de bouwhoogte van het beoogde bouwplan; 5. Cliënten vrezen een aantasting van hun privacy door aanwezigheid van ramen en balkons die inkijk geven op hun woningen;
Bijlagen	-
Beoordeling zienswijze	Ad. 1 Uit de zienswijze is op te maken dat bij het verkrijgen van voldoende

draagvlak voor een ontwikkeling verwacht wordt dat er instemming van de omgeving nodig is.

Participatie heeft tot doel dat bij planvorming en uitwerking een overweging kan worden gemaakt of het participatietraject aanleiding geeft voor wijzigingen/aanpassingen aan het voorgenomen plan. Dit heeft tot doel draagvlak voor een ontwikkeling te krijgen en/of te vergroten.

De initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd en de reacties met beantwoording gedeeld met de gemeente. Niet is gebleken dat hierin te kort is geschoten zoals dat in de zienswijze is verwoord. Genoemde zorgen en bezwaren worden/zijn gehoord, gezien en beantwoord. De opmerkingen/bezwaren hebben echter niet geleid tot een aanpassing van het plan. Eveneens is er geen aanleiding voor een alternatief plan voor de locatie.

Vanuit de gemeente is er aandacht en zorg geweest om de initiatiefnemer een plan te laten ontwikkelen dat zorgvuldig op de locatie is ontworpen waarbij tevens aandacht is geweest voor het woon- en leefklimaat van omwonenden. Dit proces is ons inziens inhoudelijk zorgvuldig geweest. De stedenbouwkundige uitgangspunten op basis waarvan het plan is ontwikkeld, het bestemmingsplan met bijbehorende onderbouwing en de onderliggende onderzoeken tonen aan dat er sprake is van een goede ruimtelijk ordening.

Ad. 2

Op de locatie was een basisschool gevestigd. Na beëindiging van dit gebruik is herontwikkeling naar wonen het uitgangspunt geweest. Binnen de bestemming wonen wordt geen onderscheid gemaakt in doelgroepen of leeftijd.

Inhoudelijk richt de zienwijze zich voornamelijk op woongeluid en overlast gevende activiteiten. Het is op voorhand niet vast te stellen of aan te nemen dat bepaalde doelgroepen binnen een reguliere woonbestemming voor meer geluiduitstoot of overlast zorgen. Voor een reguliere woonbestemming of woongebruik wordt hier geen onderscheid in gemaakt en bestaat er ook geen rekenmethode voor.

Aanvullend:

De initiatiefnemer heeft naar aanleiding van de zienswijze een nadere uitleg gegeven over de beoogde doelgroep.

De initiatiefnemer hanteert voor starters of jongeren een andere leeftijdscategorie (tussen de 18 en 24 jaar). Daarbij worden voor starters kleinere woningen (uitgerust met 1 slaapkamer) gebouwd en liggen de huren van starterswoningen ook veel lager. De initiatiefnemer beoogd met de woningen aan de Van Panhuyslaan woningen te bouwen bedoeld voor één en twee persoon huishoudens met twee slaapkamers. Dit valt onder reguliere huurwoningen. De minimale leeftijd om in aanmerking te komen bedraagt 23 jaar. In de praktijk zal een mix ontstaan van senioren en jongere volwassenen.

Ad. 3

In het plan wordt ingegaan op de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling. De basis hiervoor ligt in kengetallen uit de CROW publicatie 381. Dit is een algemeen gehanteerde en geaccepteerde richtlijn voor de beoordeling van plannen en daarmee ook afdoende. Blijkens de kengetallen wordt de toename van aantal verkeersbewegingen als gering beschouwd. De toename kan zonder belemmering op gaan in het bestaande

verkeersbeeld rondom de locatie. Verder kan overwogen worden dat op basis van de huidige bestemming (maatschappelijk) ook al verkeersbewegingen kunnen plaatsvinden. Deze verkeersbeweging vallen als gevolg van de ontwikkeling weg. Resumé zal de aangenomen toename van het aantal verkeersbeweging als gevolg van de ontwikkeling naar verwachting lager liggen dan de gehanteerde norm.

Ad. 4

uitzicht

In vaste jurisprudentie is bepaald dat het eeuwig recht op vrij uitzicht niet bestaat en derhalve ook niet geclaimd kan worden. Bovendien betreft het een locatie in een binnenstedelijk gebied waar uitzicht zondermeer vrij beperkt is. Ook binnen de huidige planologische situatie bestaat de mogelijkheid om bouwwerken op te richten die het uitzicht kan beperken. Dit neemt niet weg dat de positie van bebouwing op het perceel veranderd. Hiermee veranderd het uitzicht en wellicht ook de woonbeleving van omwonenden. Het staat cliënten van de reclamant vrij om vanwege de nieuwe planologische situatie een planschadeverzoek in te dienen.

Bezonning

Zoals uit de afbeeldingen in de toelichting is af te leiden:

De woningen aan de westzijde van de ontwikkeling liggen op ca. 28 meter van het bouwvlak. Daarnaast is tussen de locatie en de woningen voor een groot deel een bomenrij aanwezig.

Een beperking van bezonning zou met name vanuit de ochtendzon (vanuit het oosten) geredeneerd moeten worden. Naarmate de dag vordert draait de zon om het beoogde gebouw. De slagschaduw van de ontwikkeling zal aan westzijde van het gebouw naar mate de dag vordert steeds kleiner worden. Dit is tevens af te leiden van figuur 2.2 “voorgenomen indeling van plangebied” van de toelichting (par. 2.2) waarin de slagschaduw van het voorgenomen gebouw is te zien.



Een zonnestudie kan extra bijdragen aan de onderbouwing dat de belemmering van de bezonning (zeer) beperkt is. De afstand tussen de woningen en het bouwvlak, de oriëntatie van ontwikkeling ten opzichte van de omliggende woningen en de aanwezigheid van de bomenrij maakt het echter voldoende aannemelijk dat er geen sprake is van een (onevenredige) beperking van zonlicht/bezonning als gevolg van de ontwikkeling. Met dezelfde redenering is vanwege de positie van het zuidelijk gelegen perceel geen sprake van een belemmering van de bezonning.

	Om meer duidelijkheid te geven heeft de initiatiefnemer een zonnestudie laten opstellen. Met de zonnestudie wordt bevestigd dat er geen sprake is van het onevenredig beperken van zonlicht op de omliggende percelen. <i>Bouwhoogte</i> Hoewel de indieners van de zienwijzen hier niet rechtstreeks tegen ageren is in het bestemmingsplan voor gebouwen een maximale bouwhoogte opgenomen. Op de verbeelding (plankaart) is hiervoor een bouwhoogte van 15 meter opgenomen. Het voorgenomen bouwplan bestaat uit drie bouwlagen (met kleine kap). Voor het grootste gedeelte heeft het beoogde gebouw een bouwhoogte van ca. 9,75 meter. Op een aantal plekken in het beoogde ontwerp heeft het gebouw een bouwhoogte van ca. 10,80 meter. Dit is ter plaatse van de punttaken. Het is wenselijk de bouwhoogte in het bestemmingsplan af te stemmen op het beoogde bouwplan. Voorgesteld wordt hiervoor de maximale bouwhoogte aan te passen naar 11 meter. Ad. 5 Vanuit het Burgerlijk wetboek (boek 5 artikel 5.50 lid 1.) worden regels gesteld aan de afstand van gevelopeningen ten opzichte van naburige percelen. <i>“tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.”</i> De kortste afstand van het bouwvlak tot de perceelsgrens van het dichtsbijzijnde woonperceel bedraagt ca 12 meter. Andere woonpercelen liggen op en grotere afstand. Het bestemmingsplan voorziet in een bouwmogelijkheid voor een woongebouw in een woonbuurt. Het beoogde bouwvolume betreft drie bouwlagen voor in totaal 33 woonappartementen verdeeld over deze drie bouwlagen. Een dergelijk woongebruik wordt passend geacht binnen de bestaande woonomgeving. De afstand van het gebouw tot andere woonpercelen wordt als gebruikelijk gezien in een woonomgeving. Het uitzicht naar omliggende percelen kan hierom als een normale woonsituatie in een woonwijk kan worden beschouwd. Derhalve kan niet worden gesteld dat er sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van deze percelen. Het betreft een situatie die in de woonomgeving kan worden verwacht. Dit neemt niet weg dat een gevoel van aantasting van privacy kan bestaan. Het staat cliënten van de reclamant vrij om vanwege de nieuwe planologische situatie een planschadeverzoek in te dienen.
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen wordt voorgesteld de zienswijzen niet over te nemen. Daarnaast de maximale bouwhoogte ambtelijk te wijzigen en af te stemmen op de bouwhoogte van het beoogde bouwplan.
Voorgestelde wijziging	Op de verbeelding de aanduiding van de bouwhoogte gebouwen aan te passen naar 11 meter.