

Aan de Raad
van de gemeente Westerkwartier
Postbus 100
9350 AC LEEK

GEM. WESTERKWARTIER	
Reg. Nr.	Mr. P.M.J. (Jewan) de Goede
TEAM	
Ingekomen	01 SEP. 2023
KOPIE	

Mr. P.M.J. (Jewan) de Goede
Advocaat

Sylviuslaan 3
9728 NS GRONINGEN

Postbus 48
9950 AA WINSUM

T 085 - 130 24 30
F 0595 - 854 569

Per e-mail vooruit: info@westerkwartier.nl

degoede@degoedebestuursrecht.nl
www.degoedebestuursrecht.nl

Groningen, 31 augustus 2023

Inzake: [REDACTED] e.a. / advies bestemmingsplan Van Panhuyslaan
Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Leek – Van Panhuyslaan 14 en 16'
Uw ref.: -

ZIENSWIJZE

Geachte Raad,

Namens cliënten:

[REDACTED] en [REDACTED];
[REDACTED] en [REDACTED];
[REDACTED] en [REDACTED], en:
[REDACTED],

respectievelijk wonende aan de [REDACTED] te Leek, voor wie ik als advocaat-gemachtigde optreed, bericht ik u met betrekking tot het navolgende.

I. PROCESVERLOOP

- I. Blijkens de publicatie in het Gemeenteblad d.d. 20 juli jl. (nr. 319441, als **bijlage** bijgevoegd) heeft het College van burgemeester en wethouders van uw gemeente vanaf 21 juli jl. voor de duur van zes weken, dus tot en met 31 augustus a.s., het ontwerpbestemmingsplan 'Leek – Van Panhuyslaan 14 en 16' (hierna: **het ontwerp**) ter inzage gelegd. Binnen de voornoemde termijn is het mogelijk een zienswijze te geven op het ontwerp.

Cliënten maken hierdoor tijdig gebruik van de gelegenheid een zienswijze te geven op het ontwerp. Alvorens hun zienswijze inhoudelijk te bespreken, beschrijven cliënten in het navolgende eerst kort de achtergrond van de totstandkoming van het ontwerp en de wijze waarop cliënten daarbij betrokken zijn geweest.

II. ACHTERGROND

Cliënten waren reeds langere tijd op de hoogte van het voornemen voor de realisatie van een woningbouwproject ter plaatse van het voormalige schoolgebouw en het thans lege perceel aan de Panhuyslaan 14 en 16 te Leek (hierna: **het initiatief**). Het zou gaan om de realisatie van woningen (appartementen), geschikt voor senioren. Cliënten maakten zich destijds al zorgen over de mogelijke gevolgen van het initiatief voor hun woongenot, maar begrepen dat de betreffende percelen niet onbebouwd zouden blijven. Gelet daarop konden cliënten – indachtig de beoogde doelgroep – berusten in de (naar verwachting: geringe) gevolgen van dat initiatief.

Op 25 mei jl. heeft de initiatiefnemer van het woningbouwproject, de Woningstichting Wold en Waard (hierna: **Wold en Waard**) omwonenden en belangstellenden uitgenodigd het voorgenomen initiatief in te zien op een informatiebijeenkomst. Het is cliënten aldaar (pas) duidelijk geworden dat met het initiatief niet beoogd werd een aantal bescheiden woningen voor senioren te realiseren, maar dat het een woningbouwproject betreft dat drie verdiepingen telt, met als doelgroep starters van 23 jaar en ouder. Cliënten namen met verbazing kennis van het voorgenomen initiatief, dat wezenlijk anders is dan het eerder aangekondigde plan.

Cliënten hebben naar aanleiding van de informatiebijeenkomst elk afzonderlijk aan Wold en Waard een reactie gegeven op het initiatief, waarmee zij hun zorgen over de gevolgen van de realisatie van het initiatief hebben geuit.

Hoewel cliënten ieder afzonderlijk hun reactie op het initiatief hebben gegeven, zijn hun zorgen nagenoeg dezelfde. Cliënten vrezen – hoofdzakelijk – voor een aantasting van hun woongenot vanwege geluidsoverlast door de beoogde doelgroep, geluidsoverlast en vermindering van de veiligheid door de aanvullende verkeersbewegingen, meer parkeerdruk, een aantasting van hun privacy vanwege de ramen/balkons die inblik geven op hun woning en een verslechtering van hun uitzicht en zonlicht doordat het beoogde gebouw drie verdiepingen zal bedragen. In het navolgende zullen cliënten deze aspecten nader bespreken.

Blijkens de toelichting bij het ontwerp (hierna: **de toelichting**) zou Wold en Waard “uitvoerige” schriftelijke reacties hebben gegeven op die brieven van cliënten en omwonenden. Deze reacties waren echter in werkelijkheid vrij summier, niet voorzien van verdere onderbouwing en hebben de zorgen van cliënten niet weggenomen. Een en ander heeft dan ook niet geleid tot wijziging van het ontwerp. Cliënten zijn van mening dat hun terechte zorgen door Wold en Waard ter zijde zijn geschoven en dat u daar in het ontwerp ook ten onrechte geen rekening mee heeft gehouden. Dat is voor cliënten aanleiding om hun navolgende zienswijze op het ontwerp te geven.

III. ZIENSWIJZE

1. Participatie – draagvlak ontbreekt

Om te beginnen houden cliënten u voor dat Wold en Waard er niet in is geslaagd afdoende draagvlak te creëren voor het initiatief, waardoor u alternatieve initiatieven voor de betreffende locatie had moeten overwegen.

Cliënten hebben in het voorgaande besproken dat de pogingen van Wold en Waard om draagvlak te creëren geen doel hebben getroffen. De terechte zorgen en vrezen van cliënten zijn immers terzijde geschoven, waardoor van participatie niet of nauwelijks kan worden gesproken.

Een en ander klemmt temeer, nu u blijkens uw 'Woonvisie Westerkwartier 2020-2025' (hoofdstuk 3, ambitie 7) voor dergelijke projecten van belang acht dat voldoende draagvlak in de omgeving bestaat; en, voorzover dat niet het geval is, uw voorkeur uit zal gaan naar initiatieven waar dat draagvlak wél bestaat.

Gelet op het voorgaande houden cliënten u dan ook voor dat u alternatieve initiatieven voor deze locatie had moeten overwegen waarvoor wél draagvlak in de omgeving zou bestaan. Cliënten verzoeken u daarom bij de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan de zorgen van cliënten alsnog van een behoorlijke reactie te voorzien, alsook het definitieve bestemmingsplan zodanig aan te passen dat aan die zorgen tegemoet wordt gekomen.

2. Doelgroep – geluid en verkeer

Bij kennisneming van de stukken behorende tot het ontwerp is het cliënten voorts opgevallen dat het ontwerp onvoldoende rekening houdt met de gevolgen voor het woongenot die de realisatie van woningen voor de beoogde doelgroep (starters) met zich mee zou brengen. Zij stellen daarover als volgt.

De wijk waar de Van Panhuyslaan onderdeel van uitmaakt wordt gekenmerkt door rijtjeshuizen die geschikt zijn voor gezinnen met jonge kinderen. Ten zuidoosten van het plangebied van het ontwerp bevinden zich enkele verpleeghuizen. Hoewel deze groter zijn dan de rijtjeshuizen, worden deze verpleeghuizen uitsluitend bewoond door senioren die in de regel voor weinig woonoverlast zullen zorgen. De wijk – en in het bijzonder de Van Panhuyslaan – kent dan ook een rustig karakter, met relatief gering verkeer en weinig geluidsoverlast. Gelet daarop begrepen cliënten het eerdere voornemen om seniorenwoningen te realiseren, hetgeen wat hen betreft zou passen bij de omgeving.

Het initiatief betreft echter een woningbouwproject voor starters vanaf de leeftijd van 23 jaren. Cliënten achten deze doelgroep, in tegenstelling tot senioren, niet passend bij het hiervoor beschreven karakter van de wijk. Deze doelgroep brengt bovendien in de regel meer geluid en verkeersbewegingen met zich dan de reeds bestaande samenstelling van bewoners. Cliënten vrezen voor een aantasting van het rustige karakter van de wijk, alsook voor het geluidsoverlast en de aanvullende verkeer- en parkeerdruk van de beoogde doelgroep.

Uit de toelichting blijkt dat u een woningbouwproject passend in de omgeving heeft geacht, omdat ten zuidoosten van het plangebied reeds een “groot” woongebouw staat. Omdat dit gebouw ook een woonfunctie heeft zou het realiseren van een nieuw woongebouw functioneel passend zijn. De mogelijke

gevolgen van het grote verschil tussen de beoogde doelgroep en de huidige bewoners van de wijk worden niet afgewogen. Cliënten maken daaruit op dat u dat aspect niet heeft betrokken bij de beoordeling of het ontwerp ruimtelijk past bij de omgeving.

Cliënten verzoeken u de aard van de doelgroep en de mogelijke (maar volgens cliënten: aannemelijke) negatieve gevolgen daarvan voor het woongenot te betrekken bij het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan.

3. Verkeersbewegingen

Blijkens de toelichting zou u voorts de toename van de verkeersdruk vanwege het initiatief gering achten en passend vinden binnen het ter plaatse bestaande verkeersbeeld. Aan die conclusie heeft u een summier onderzoek ten grondslag gelegd met – volgens cliënten onjuiste – aannames over de verkeersdruk in de directe omgeving. Cliënten kunnen zich dan ook niet verenigen met die conclusie, vanwege het navolgende.

Volgens uw eigen parkeerbeleid zou het initiatief een parkeerbehoefte van 40 kennen. Dat zou volgens u uitkomen op 136 verkeersbewegingen per etmaal, wat passend zou zijn bij de omgeving van het plangebied.

Om te beginnen zijn cliënten van mening dat de verwachte verkeersbewegingen (zeer) laag zijn ingeschat, wederom omdat niet rekening is gehouden met de doelgroep. Zoals besproken betreft het immers starters, die veelal werkende zullen zijn en dus in dat kader al veel gebruik zullen maken van hun auto's. Dat is niet verdisconteerd bij de inschatting. Cliënten vrezen dan ook dat de reële verkeersdruk (veel) hoger zal zijn dan de inschattingen doen lijken, met alle gevolgen van dien.

Zelfs als de inschatting van de toelichting zou kloppen, achten cliënten een aanvullende 136 verkeersbewegingen per etmaal absoluut niet gering noch passend bij de wijk. Een toevoeging van zoveel verkeersbewegingen zal volgens cliënten geenszins, zoals in de toelichting wordt beweerd, zonder belemmering opgaan in het heersende verkeersbeeld. Dat rust volgens cliënten op een onjuist beeld van de wijk en de omgeving van het plangebied, die – zoals besproken – zeer rustig is en tot op heden een relatief geringe hoeveelheid verkeersbewegingen kent.

Nu het plangebied alleen aan de Van Panhuyslaan is ontsloten zullen de bewoners daarvan – en dan in het bijzonder de bewoners tegenover het plangebied – véél meer verkeersbewegingen ervaren. Dat zal gevolgen hebben voor het geluid maar ook voor de veiligheid, nu veel jonge kinderen in de wijk wonen.

Cliënten verzoeken u bij het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan de gevolgen van het initiatief voor de verkeersbewegingen in de wijk nader te onderzoeken en daarbij rekening te houden met de kenmerken van de wijk en de doelgroep, en te onderzoeken in hoeverre die gevolgen in overeenstemming zijn met de goede ruimtelijke ordening.

4. Uitzicht en bezonning

Cliënten hebben voorts aandacht voor het formaat van het beoogde woongebouw, en dan in het bijzonder de hoogte daarvan.

Omdat het plangebied vooralsnog deels leeg staat en het oude schoolgebouw slechts een beperkte hoogte kent, hebben cliënten in de huidige situatie goed uitzicht op het groen boven het plangebied, aan het Vredewoldplantsoen. Cliënten ervaren vanzelfsprekend veel genot van dit uitzicht. Het beoogde gebouw van drie verdiepingen zal pal voor de woningen van cliënten komen te staan en het voornoemde uitzicht volledig of voor een groot deel wegnemen. Dientengevolge zal het woongenot (en mogelijk de waarde) van de woningen van cliënten worden aangetast. Het ontwerp houdt geen rekening met dit gevolg.

Voorts vrezen cliënten ook voor een verslechtering van de bezonning van hun percelen. Tot op heden schijnt de zon een groot gedeelte van de dag op de voortuinen en in de woningen van cliënten. Het formaat van het beoogde gebouw zal het zonlicht op veel van de dag belemmeren. Ook dat gevolg wordt volgens cliënten niet verdisconteerd in het ontwerp.

In het kader van de goede ruimtelijke ordening dienen de voornoemde aspecten te worden betrokken bij de totstandkoming van het definitieve bestemmingsplan. Gelet daarop verzoeken cliënten u de gevolgen van de hoogte van het beoogde gebouw, en dan in het bijzonder het verslechterde uitzicht en de verminderde bezonning, te onderzoeken en te verwerken in het definitieve bestemmingsplan en het ontwerp zodanig aan te passen dat de negatieve gevolgen daarvan worden vermeden of zoveel mogelijk worden beperkt.

5. Privacy

Tot slot is het cliënten opgevallen dat het ontwerp het mogelijk maakt balkons te realiseren aan de buitenzijden van het plangebied, dus (mede) richting de Van Panhuyslaan. Vanwege het hoogteverschil tussen het beoogde gebouw en de woningen van cliënten zullen de bewoners van het initiatief vanaf hun balkon – en mogelijk ook vanuit hun woning – rechtstreeks uitzicht hebben op de tuin en zelfs de woonkamers van cliënten. Een en ander vormt voor cliënten een ernstige en onacceptabele inbreuk op hun privacy, waar in het ontwerp geen aandacht aan wordt besteed.

Cliënten verzoeken u daarom tot slot bij het definitief vaststellen van het bestemmingsplan maatregelen te (doen) treffen ter bescherming van de privacy van de bewoners van de Van Panhuyslaan.

— . - . - . —

IV. AFRONDEND

Cliënten verzoeken u de voornoemde aspecten van hun zienswijze te betrekken bij het vaststellen van het definitieve bestemmingsplan en, voorzover hun zienswijze daartoe noopt, het definitieve bestemmingsplan zodanig aan te passen dat tegemoet wordt gekomen aan hun terechte zorgen.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet

Mr P.M.J (Jewan) de Goede

Bijlagen: (1) bekendmaking ter inzagelegging ontwerp-bestemmingsplan 'Leek – Van Panhuyslaan 14-16' (revisie)