

Gemeente Westerkwartier
Aan de gemeenteraad
Postbus 100
9350 AC Leek

Onderwerp:
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Diepswal 16 te Leek'

Leek, 5 februari 2023

Geachte leden van de raad,

Door middel van deze brief dienen wij een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Diepswal 16 te Leek' (hierna het bestemmingsplan). Wij zijn burens van het perceel Diepswal 16 en wonen aan de [REDACTED].

Om te beginnen zijn wij niet tegen de herontwikkeling van het perceel. We hebben de afgelopen jaren tegen een vervallen pand aangekeken. Als burens ben je daar wel een keer klaar mee. Dus de herontwikkeling vinden wij op zich prima. Ook het feit dat er een lunchroom/snackbar komt, vergroot alleen maar de levendigheid in de buurt. Dat vinden wij positief.

Wel hebben wij een aantal bedenkingen bij de wijze waarop de ontwikkeling in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Een lunchroom/snackbar en in totaal vier woningen brengen toch wel redelijk wat verkeersbewegingen met zich mee en bovendien weer laden en lossen. Bovendien komt er een terras waardoor er sprake zal zijn van menselijk stemgeluid en worden er parkeerplaatsen op het perceel gerealiseerd met het open- en dichtslaan van autodeuren als gevolg.

In deze zienswijze geven wij per onderdeel van de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan aan welke zaken in het plan niet kloppen en wat ons betreft moet worden gewijzigd dan wel nader moet worden uitgewerkt.

Toelichting bestemmingsplan, Paragraaf 4.3 Milieuzonering

Bij het bepalen van het gebiedstype wordt het volgende aangegeven over het gebiedstype: *'De directe omgeving van het plangebied bestaat in de huidige situatie uit rustige woonwijk. Echter, vanwege de ligging aan een drukke provinciale weg, kan voor wat betreft geluid worden uitgegaan van een gemengd gebied.'* Deze conclusie wordt te snel getrokken. Diepswal 16 is omsloten door de woonwijk Wolfeschans en aan de overzijde van het kanaal wordt Oostindie ontwikkeld. Dit zijn beide rustige woonwijken die bijna volledig uit woonfuncties bestaan. Het aanwezig zijn van de provinciale weg is niet voldoende om uit te gaan van het gebiedstype 'gemengd gebied'. Overigens is dit deel van de Diepswal een stuk minder druk dan het deel verderop (vanaf de rotonde met de Auwemalaan). Omdat moet worden uitgegaan van het gebiedstype 'rustige woonwijk' wordt niet voldaan aan de richtafstanden van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering. In de toelichting mist een goede onderbouwing waarom sprake is van 'gemengd gebied'.

De typering van de aard van de omgeving is van belang om te kunnen beoordelen of de invloed van de ontwikkeling op deze locatie past. In dit geval is in de bestaande situatie sprake van een woonomgeving. De belangrijkste invloed op deze leefomgevingskwaliteit wordt veroorzaakt door het wegverkeer op de Diepswal. Hoewel dit een provinciale weg is, is de intensiteit op deze weg beperkt. Dit uit zich in de geluidniveaus die bij het uitvoeren van het akoestisch onderzoek zijn berekend. Uit bijlage 7 bij het akoestisch onderzoek kunt u opmaken dat door het wegverkeer de geluidbelasting van onze woning tussen de 54 en 26 dB voor het L_{den} ligt aan de zijden die grenzen aan de ontwikkeling. Als dit als referentieniveau van het omgevingsgeluid (zoals bedoeld in de Handreiking Industrielawaai en Vergunningverlening van het voormalige ministerie van VROM uit 1998) wordt beschouwd, dan zou de beïnvloeding door de ontwikkeling ten hoogste 44 tot 16 dB voor het L_{den} mogen bedragen. Zo beschouwd is het dus volgens ons slecht vol te houden dat sprake is van een gemengd gebied. In het vervolg van onze zienswijze beschouwen wij de omgeving waarin de ontwikkeling aan de Diepswal 16 is geprojecteerd dan ook als een rustige woonwijk. De ontwikkeling zou zich daar wat ons betreft naar moeten voegen.

Toelichting bestemmingsplan, Paragraaf 4.8 Geluid

In deze paragraaf wordt uitgegaan van de volgende maatregelen die relevant zijn voor ons:

- het plaatsen van een geluidsscherm met een hoogte van 2 meter langs de terreingrens aan de zijde van de woning [REDACTED];
- het uitzetten van de koelmotor van de leverancier tijdens levering van middelen.

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat deze maatregelen nodig zijn om het plan uitvoerbaar te laten zijn. De basis voor het onderzoek is de situatietekening die is opgenomen in paragraaf 2.3 van de toelichting (zie: pagina's 5 en 12 van het akoestisch onderzoek NAA). Hierbij wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- de grondruil met [REDACTED] wordt uitgevoerd;
- de parkeerplaatsen worden gesitueerd zoals aangegeven op de tekening;
- de inrit voor leveranciers wordt gesitueerd aan de oostzijde van het perceel, naast het perceel Diepswal 16a;
- mogelijk een maatwerkvoorschrift voor de snackbar.

Onvoldoende borging in het bestemmingsplan

De uitgangspunten waarop het bestemmingsplan en het akoestisch onderzoek zijn gebaseerd zijn weliswaar opgenomen in de toelichting, maar onvoldoende geborgd in het juridische deel van het plan, namelijk de regels en de verbeelding. Alleen de grondruil is vertaald in het plangebied. Met die nieuwe perceelsgrenzen is ook gerekend in het akoestisch onderzoek. Voor ons is van belang dat de grondruil zo spoedig mogelijk plaatsvindt. We zitten al te lang in onzekerheid, omdat de planvorming erg lang heeft geduurd. Wij willen duidelijkheid, zodat wij ook verder kunnen met de inrichting van ons perceel. Per maatregel of uitgangspunt wordt hierna aangegeven hoe dit alsnog in het bestemmingsplan zou moeten worden geborgd.

Maatregel: geluidsscherm aan de zijde van perceel [REDACTED]

Een belangrijke voorwaarde voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het realiseren van een geluidsscherm van 2 meter hoog aan de zijde van perceel [REDACTED]. In het bestemmingsplan is niet geborgd dat het geluidsscherm ook daadwerkelijk wordt geplaatst. Dit is niet wenselijk, want toezicht en handhaving kan dan alleen maar via het milieuspoor plaatsvinden. Gelet op de resultaten en conclusies van het akoestisch onderzoek kan zonder dit geluidsscherm niet aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit worden voldaan. Maar dit spoor zou dan moeten inhouden dat wij of andere omwonenden gaan klagen, dat hierop een handhavingsactie zal moeten volgen waarbij een overtreding wordt geconstateerd. De gemeente zal dan moeten besluiten tot het overgaan op het toepassen van handhavingsmiddelen. Kortom, een langdurig en naar proces. Het lijkt ons beter om in plaats daarvan met het bestemmingsplan het bouwen van de geluidsschermen te borgen, voordat het gebruik van de horecagelegenheid is toegestaan.

Zoals eerder aangegeven willen wij graag zo snel mogelijk duidelijkheid over de situatie van Diepswal 16. Onderdeel daarvan is de plaatsing van het geluidsscherm tussen Diepswal 16 en ons perceel. Dit wordt de nieuwe erfafscheiding. Wat ons betreft wordt dit geluidsscherm zo snel mogelijk geplaatst nadat de grondruil heeft plaatsgevonden. Dan kunnen wij ons perceel eindelijk opnieuw inrichten, zonder dat we steeds moeten wachten op de plannen voor Diepswal 16. Om de maatregel te borgen moeten de regels worden aangepast in die zin dat een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen in de bestemming Wonen - 4 in lid 4.4 Specifieke gebruiksregels. De volgende regel kan worden toegevoegd: *Voorwaardelijke verplichting Het gebruik van de gronden is alleen toegestaan als een geluidsscherm op de gehele erfgrans (met uitzondering van het deel dat is gelegen voor de voorgevel van het hoofdgebouw op perceel [REDACTED]) tussen het perceel Diepswal 16 en [REDACTED] een geluidwerend scherm van minimaal 2 meter hoog is opgericht en dit scherm in stand wordt gehouden.*

Maatregel: uitzetten koelmotor leverancier (laden en lossen)

Uitgangspunt: inrit leveranciers aan oostkant perceel

In het bestemmingsplan is niet geborgd dat het laden en lossen plaatsvindt aan de oostkant van het perceel. In de toelichting en het akoestisch onderzoek wordt hier wel vanuit gegaan. Om ook te borgen dat laden en lossen alleen plaatsvindt op die locatie zou dit op de verbeelding moeten worden vastgelegd met de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - laden en lossen'. In de bestemming Wonen - 4 lid 4.1 Bestemmingsomschrijving kan in sub a na 2. de volgende regel worden toegevoegd: *'laden en lossen ten behoeve van de onder 2. genoemde functie mag uitsluitend plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - laden en lossen';*

Daarnaast is een maatregel vanuit geluid dat als er geladen en gelost wordt, de koelmotor van de vrachtwagen wordt uitgezet. Ook dit is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Om ook dit goed te borgen kan in lid 4.4 Specifieke gebruiksregels de volgende regel worden toegevoegd: *'Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het laden en lossen waarbij de koelmotor van het voertuig in stilstand aan staat'*.

Uitgangspunt: ligging parkeerplaatsen

De ligging van de parkeerplaatsen is niet vastgelegd in het bestemmingsplan. Dat is in beginsel niet erg, want parkeren kan bijna op het hele terrein. In het akoestisch onderzoek is er echter rekening mee gehouden dat er direct aan de oostkant van ons perceel (naast onze oprit) geen parkeerplaatsen komen. Toen de oude snackbar en het café er nog waren werd er regelmatig juist op die plek geparkeerd. Dat was vlakbij de ingang, mensen vinden het makkelijk om daar de auto even neer te zetten in plaats van achterop het terrein. De verwachting is dat dat ook in de nieuwe situatie zo zal zijn. In het bestemmingsplan zou op die plek parkeren moeten worden verboden. In lid 4.4 Specifieke gebruiksregels kan de volgende regel worden toegevoegd: *'Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor parkeren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer uitgesloten - parkeren'.'* De aanduiding 'specifieke vorm van verkeer uitgesloten - parkeren' wordt dan op die plek op de verbeelding opgenomen.

Uitgangspunt: uitzonderen piekgeluiden laden en lossen

In het akoestisch onderzoeksrapport is in paragraaf 7.2.2 aangegeven dat het laden en lossen ten behoeve van de horecagelegenheid leidt tot een geluidbelasting van 73 dB(A) voor het maximale geluidniveau. Zoals in het akoestisch onderzoeksrapport terecht wordt gesteld, mogen deze geluidgebeurtenissen in de akoestisch dagperiode worden uitgezonderd van toetsing aan de grenswaarden voor het L_{Amax} (artikel 2.17, lid 1 onder b Barim). Dit neemt niet weg dat deze geluidgebeurtenissen afbreuk kunnen doen aan de goede ruimtelijke ordening in onze leefomgeving. Wij missen daarom een afweging in de besluitvorming waarbij is onderzocht of deze activiteiten op een veilige en voor de omgeving zo min mogelijk hinderlijke manier en plek kunnen worden uitgeoefend.

Maatwerkvoorschrift snackbar

Verder wordt aangegeven dat in het kader van het Activiteitenbesluit mogelijk een maatwerkvoorschrift nodig is voor de snackbar. Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat het dichtslaan van portieren ter hoogte van de woningen binnen het plangebied tot hogere maximale geluidniveaus leidt dan waar de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit ruimte toe bieden. In het akoestisch onderzoek wordt gesteld dat met een maatwerkvoorschrift voor deze geluidgebeurtenis een grenswaarde van 73 dB(A) in de akoestische dagperiode én de akoestische avondperiode kan worden toegestaan. Hoewel bekend mag worden verondersteld dat een toename van de geluidbelasting met 3 dB(A) energetisch neerkomt op een verdubbeling van de geluidbelasting, is dit verschil ook met het gehoor (een slechte niveaumeter) duidelijk waarneembaar. Ten opzichte van de grenswaarde voor de avondperiode ligt dit niveau 8 dB(A) hoger. Wij zijn er daarom niet zeker van dat dit besluit tot vaststellen van het voorgestelde maatwerkvoorschrift ook daadwerkelijk zal worden genomen. Bovendien, als dat besluit wordt genomen staat daar bezwaar en beroep tegen open en kan dit in beroep sneuvelen. Het borgen van de goede ruimtelijke ordening is daarmee afhankelijk van een besluit dat los staat van het besluit tot vaststellen van dit bestemmingsplan. Zo'n constructie is in strijd met het recht, zoals onder meer blijkt uit de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met kenmerk 200200248/1 (ECLI:NL:RVS:2003:AI0175). Het zou volgens ons beter zijn als er binnen de mogelijkheden van dit bestemmingsplan naar een uitvoering wordt gezocht waardoor geen sprake meer is van strijdigheid met het Activiteitenbesluit (bijvoorbeeld een gebruiksverbod van de betreffende parkeerplaatsen in de avondperiode). Wanneer hier vanuit wordt gegaan, is er geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen. Of hiervan sprake is blijkt niet uit de toelichting. De uitvoerbaarheid van het plan wordt hiermee afhankelijk gemaakt van een eventueel in de toekomst te nemen maatwerkvoorschrift.

Aantal appartementen

Op de verbeelding is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met een aantal van '3' opgenomen. In de bestemming Wonen - 4 is geen regel opgenomen die verwijst naar deze aanduiding. Dat betekent dat het aantal woningen niet gelimiteerd is, terwijl in het plan en de onderzoeken rekening is gehouden met maximaal drie appartementen. Dit moet alsnog in de regels worden opgenomen. In lid 4.4 Specifieke gebruiksregels kan de volgende regel worden toegevoegd: *'Tot een gebruik,*

strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal.'

Horeca categorie 1

In de toelichting en het akoestisch onderzoek wordt uitgegaan van een snackbar. In de regels van de bestemming Wonen - 4 is 'een horecabedrijf tot en met categorie 1 als bedoeld in Bijlage 1 (Staat van horeca-activiteiten) bij deze regels, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en uitsluitend op de begane grond' toegestaan. In Bijlage 1 is opgenomen wat wordt verstaan onder horeca tot en met 1 (moet dit niet zijn 'van' in plaats van 'tot en met'?). Een snackbar valt in categorie 1a. Categorie 1 omvat naast 1a ook nog 1b en 1c. Hieronder vallen ook horecabedrijven zoals een restaurant (eventueel in combinatie met afhaal), hotel en categorie 1a/1b met een grotere oppervlakte dan 250 m². Uit paragraaf 4.11 Verkeer en parkeren leiden we af dat de bvo van de snackbar 222 m² bedraagt. Hiermee past de snackbar in categorie 1a. In de regels van Wonen - 4 kan de hiervoor genoemde regel worden aangepast naar: *'een horecabedrijf van categorie 1a als bedoeld in Bijlage 1 (Staat van horeca-activiteiten) bij deze regels, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en uitsluitend op de begane grond'*. Hiermee sluiten de regels beter aan op de toelichting en de in het akoestisch onderzoek onderzochte situatie.

Verbod tot heien

Onze woning is meer dan 100 jaar oud. Gelet op de korte afstand van de nieuwbouw tot onze woning en de andere woningen in de directe nabijheid van Diepswal 16 gaan wij er vanuit dat er niet wordt geheid als de plannen worden gerealiseerd. Wij hebben al aardbevingsschade aan onze woning, heien zal de schade alleen maar erger maken. Tegenwoordig zijn er genoeg mogelijkheden om trillingvrij en geluidsarm te funderen. Wij realiseren ons dat dit niet in een bestemmingsplan kan worden vastgelegd, maar dit zou wel als voorschrift bij de omgevingsvergunning(en) voor het bouwen moeten worden opgenomen.

Participatie

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt verslag gedaan van het uitgevoerde participatietraject. In september 2020 zijn wij (en de andere omwonenden) door initiatiefnemer geïnformeerd over de plannen. Dat is twee en een half jaar geleden. Toen hebben wij zelf voorgesteld een grondruil te doen waardoor de parkeerplaatsen van de lunchroom/snackbar verder van onze woning kunnen worden gesitueerd. Deze grondruil is meegenomen in het bestemmingsplan, sterker nog, gelet op het geluidsonderzoek was het plan onuitvoerbaar zonder de grondruil. Dit laat zien dat wij als omwonenden bij de start van het traject op eigen initiatief al hebben meegedacht om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken.

Verder heeft initiatiefnemer erg weinig gecommuniceerd, behalve als daarop werd aangedrongen door de gemeente, terwijl wij toch regelmatig hebben gevraagd naar de stand van zaken. Ook het feit dat wij nu worden geconfronteerd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan sluit helemaal niet aan op het gedachtegoed van een zorgvuldig participatietraject. Wij mogen toch verwachten dat initiatiefnemer ons daarvan op de hoogte stelt. Ook hadden wij als directe burens van het perceel, waar bovendien de meeste geluidsbelasting als gevolg van de snackbar te verwachten valt, graag mee willen kijken met een concept van het bestemmingsplan en het akoestisch onderzoek. Dan hadden wij de voorstellen tot verbetering van het bestemmingsplan, die wij nu met deze zienswijze doen, op voorhand al kunnen aandragen. Daarmee was het indienen van een zienswijze bij uw raad wellicht niet nodig geweest.

Conclusie

Zoals aangegeven zijn wij niet tegen de herontwikkeling van het perceel Diepswal 16. Lang genoeg hebben wij tegen een rotzooi aangekeken, dus een nieuwe invulling van het perceel met woningen en een snackbar geeft weer meer kwaliteit aan onze omgeving. In deze zienswijze doen wij wel een aantal concrete voorstellen tot wijziging van het bestemmingsplan. Hiermee wordt geborgd dat er straks na herontwikkeling van Diepswal 16 op ons perceel nog steeds sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Wel vinden wij het van groot belang dat de grondruil zo spoedig mogelijk plaatsvindt en dat het geluidscherm direct daarna wordt geplaatst.

Wij vragen u deze aanpassingen in het vast te stellen bestemmingsplan door te voeren. Uiteraard zijn wij bereid deze zienswijze mondeling toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

[Redacted] en [Redacted]

[Redacted]

[Redacted] Leek

[Redacted]

Betreft; zienswijze ontwerp bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek en ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï Bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek

Datum: 16 februari 2023

Geachte leden van de Raad,

Hierbij doe ik u namens [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] een zienswijze toekomen met betrekking tot het 'Ontwerp bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek (NL.IMRO.1969.BPLE22HERS1-OW01) en ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï Bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek'¹. Indiener kan zich niet verenigen met dit plan en heeft hiertegen de volgende bezwaren en opmerkingen.

Indiener is woonachtig op het perceel [REDACTED] Leek, dit is direct grenzend aan het plangebied zoals hiernaast is weergegeven. Indiener vreest voor geluidsoverlast, stankoverlast en andere mogelijke omgevingshinder. Reeds nu geeft indiener aan dat mochten de plannen leiden tot vaststelling van het bestemmingsplan, indiener een verzoek om planschadevergoeding zal indienen.

Geluids- en ander milieuoverlast

Uit het akoestisch onderzoek en uit de paragraaf 4.3 (bedrijven en milieuzonering) van de toelichting blijkt dat het gebied en haar direct omgeving zich kenschetst als een "rustige woonwijk". Voor wat betreft de met het bestemmingsplan toe te laten woningen wordt vanwege de ligging aan een drukke provinciale weg, voor wat betreft geluid worden uitgegaan van een gemengd gebied. De voor milieuhinder (stof, geur, geluid) toegestane afstand wordt gerekend van de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot de gevel van de milieugevoelige functies. Uit de inrichtingsschets wordt duidelijk dat het parkeren aan de linkerkant van het perceel direct aangrenzend aan de tuinen van de woningen aan de Wolfeschansdreef zijn gelegen. Nu het bestemmingsplan de vestiging van een snackborgelegenheid mogelijk maakt en parkeren onderdeel uitmaakt en noodzakelijk is voor de uitvoerbaarheid van deze bestemming had voor het aspect geluidhinder, lichthinder (van aan- en afrijdende bezoekers) en stankoverlast van de grens van de bestemming en niet van de plek van de inrichting worden uitgegaan. Hieruit blijkt dat de keuze voor een woonbestemming waarbinnen horeca-activiteiten zijn toegestaan misleidend en in strijd met een goede ruimtelijke ordening nu het in feite een horecabestemming is waarbinnen woningen van derden, niet zijnde een bedrijfswoning worden gebouwd. In dat kader voldoet het ontwerpbestemmingsplan niet aan de regels voor bedrijven en milieuzonering en vreest indiener terecht voor geluidsoverlast vanwege de verkeersaantrekkende werking, parkeeroverlast stemgeluid vanaf het terras tot laat in de avond (en nacht?) en afzuiginstallaties.

¹ Nr. 18395 GEMEENTEBLAD 17 januari 2023

Juridisch advies omgevingsrecht

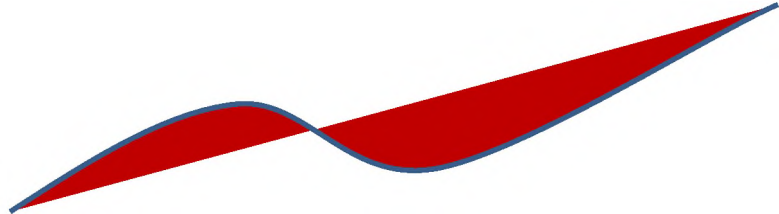
Daarnaast zijn in het akoestisch onderzoek voorwaarden opgenomen waaronder een combinatie van wonen en snackbar zijn toegestaan. Nu het geen bedrijfswoningen zijn valt uit het akoestisch onderzoek op te maken dat om de bestemming uitvoerbaar te laten zijn in het kader van de Wet geluidhinder maatregelen nodig zijn. Deze voorwaarden en verplichtingen dienen te worden vastgelegd in voorwaardelijke verplichtingen. Nu dat niet het geval is het bestemmingsplan ook op dit punt niet uitvoerbaar.

Strijd met cultuurhistorische waarden omgeving Leekster Hoofddiep

Het Leekster Hoofddiep is van grote cultuurhistorische waarde in de gemeente Westerkwartier. Het Leekster Hoofddiep is in de 16e eeuw gegraven en was het eerste veenkoloniale kanaal in de provincie Groningen. Langs veenkoloniale kanalen en diepen vormden zich lintvormige nederzettingen met achterliggend cultuurland, en met een vaste ritmiek in de verkaveling, achtergrenzen en de plaatsing van de bebouwing. Veelal stonden de boerderijen aan één kanaalzijde en de voorzieningen en de woningen aan de andere zijde. In of in de nabijheid van het plangebied is één gemeentelijke monument gelegen, namelijk een oude sluis in het kanaal, ter hoogte van het plangebied. De bouw van een snackbar en appartementengebouw van 10 meter hoog en daarmee veel hoger als de omliggende gebouwen, past niet qua uitstraling, nokhoogte en grootte bij de lage vrijstaande bebouwing in de omgeving. Daarnaast in een snackbar niet passend in een rustige woonwijk maar dienen deze te worden gecentreerd in het centrumgebied van Leek. Het planvoornemen past derhalve niet en sluit niet aan bij de omgeving.



Dat het initiatief niet passend is binnen de ruimtelijke structuur blijkt ook uit de mail van uw gemeente van 8 september 2020 waarin wordt aangegeven dat een woning achterop het perceel niet passend is binnen de structuur van schaal en maat van de huidige lintbebouwing.



Juridisch advies omgevingsrecht

Wet natuurbescherming

Voor wat betreft het aspect soortenbescherming merkt indiener het volgende op. Voor het ontwerpbestemmingsplan is een ecologische toets uitgevoerd. Daarin wordt aangegeven dat in het gebouw geen gebouwbewonende soorten aanwezig zijn doordat het dak reeds verwijderd is. Opgemerkt is dat het pand zich door zijn bouwvallige staat uitermate geschikt maakt voor de vestiging van gebouwbewonende soorten. Niet valt uit te sluiten dat met de sloop van het dak verblijfplaatsen, nesten en exemplaren van gebouwbewonende zijn gedood of vernietigd. Dit is een forse overtreding van de Wet natuurbescherming. Nu constateren dat er geen soorten meer zitten nu het dak is verwijderd lijkt op een voorgezet plan en is strijd met de uitgangspunten van de Wet natuurbescherming. Onder de activiteiten die getoetst dienen te worden aan de Wet natuurbescherming vallen de sloop en herontwikkeling van de locatie door deze activiteit in stukken op te knippen is er sprake van overtreding van de Wet natuurbescherming en is sprake van strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Voor het plan is op 9 december 2022 een Aerius-berekening uitgevoerd. Allereerst merken wij op dat is gerekend met Aerius calculator 2021-2 en niet met de nieuwe release van Aerius versie 2022. Alleen om deze reden kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Verder wordt opgemerkt dat voor de bouw overall is uitgegaan van stageklasse IV. Nu dit een voorwaarde is waarop de berekening is gebaseerd dient deze stageklasse IV of hoger in de regels van het bestemmingsplan in verband met de uitvoerbaarheid van het plan te worden vastgelegd. Daarnaast is de sloop niet meegenomen in de berekening, of wordt deze niet genoemd. Omdat zoals ook reeds hierboven is opgenomen de uit te voeren activiteit sloop, bouw- en gebruiksfase als 1 activiteit in het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden beoordeeld kan op basis van de Aerius-berekening niet de conclusie worden getrokken dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Wet natuurbescherming.

Parkeren

Eerder in deze zienswijze is reeds aangegeven dat de vrees voor overlast ten behoeve van het parkeren gegrond is. Het ontwerpbestemmingsplan is in strijd met het parkeerbeleid van de gemeente. In paragraaf 4.11 van de toelichting is aangegeven dat voor een café/bar/cafetaria een gemiddelde behoefte van 7,0 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo) bestaat. De snackbar die aan Diepswal wordt gerealiseerd heeft een bvo van 222 m². Hier is een parkeerbehoefte van 15,5 parkeerplaatsen. In totaal is de parkeerbehoefte door het planvoornemen daarom (2,3 + 1,4 + 1,4 + 1,4 + 15,5 =) 22 parkeerplaatsen. Er worden echter op terrein slechts 20 parkeerplaatsen gerealiseerd. Daarnaast wordt in deze paragraaf ook aangegeven dat sprake is van bezorging door de snackbar. Conform het horecabeleid valt daarmee de snackbar in categorie 1c; Horecabedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking, zoals:

- horecabedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, drive-in restaurant). Gezien het voorgaande is het bestemmingsplan ook op dit punt in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Overleg met omwonenden

Eén van de voorwaarden uit het principeakkoord van het college (zie paragraaf 1.1) is dat:

“Voor het plan voldoende maatschappelijk draagvlak uit de directe omgeving is. Om maatschappelijk draagvlak voor het plan te creëren, hiervoor zal in een vroeg stadium overleg moeten plaatsvinden met de direct omwonenden. In het plan is hierover het volgende opgenomen. “Initiatiefnemer heeft ter voorbereiding van dit plan de omwonenden geïnformeerd. Met de perceelseigenaar van het aan de

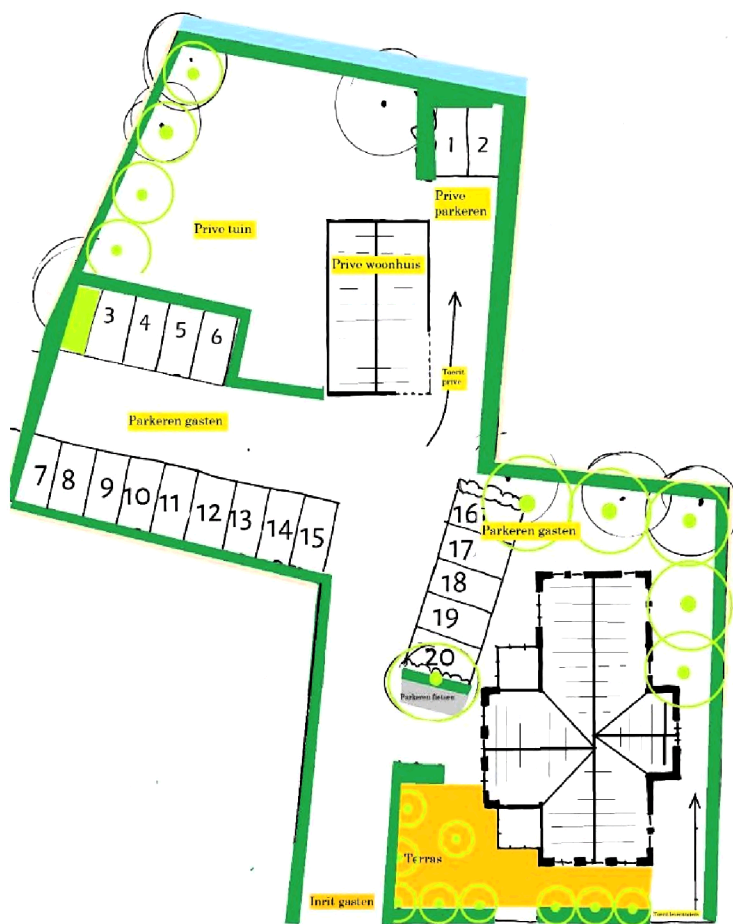
Juridisch advies omgevingsrecht

westkant grenzende perceel is overeengekomen een deel van de grond te ruilen. Verder zijn uit het overleg geen bezwaren naar voren gekomen”.

Indiener hecht eraan op te merken dat het bovenstaande niet op waarheid berust. Er heeft geen overleg plaats gevonden en bovendien zijn er in directe omgeving van het plan grote bezwaren tegen het initiatief. Van draagvlak in de omgeving is dan ook geen sprake zoals ook reeds uit deze zienswijze blijkt.

Conclusie

Het geheel overziende ben ik van mening dat het bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek niet zonder wijzigen en nader onderzoek kan worden vastgesteld. Ik verzoek u de zienswijzen over te nemen en te betrekken bij de verdere planontwikkeling. Indiener verzoekt uw raad gezien het ontbreken van draagvlak in de omgeving niet over te gaan tot vaststelling van het bestemmingplan.



Hoogachtend,

■■■■■ ■■■■■

Gemeenteraad van de gemeente Westerkwartier
Gemeentehuis
Postbus 100
9350 AC Leek

GEM. WESTERKWARTIER
Reg. Nr.
TEAM
Ingekomen 28 FEB. 2023
KOPIE

Leek, 23 februari 2023

Onderwerp: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Diepswal 16 te Leek"
en ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaa
Bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek

Geachte Raad,

Op 18 januari 2023 heeft het college een ontwerpbestemmingsplan voor Ontwerp bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek (NL.IMRO.1969.BPLE22HERS1-OW01) en ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaa Bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek¹ openbaar gesteld via overheid.nl. Daar wij als aanwonenden al enkele jaren wachten op bericht van de opdrachtgever maakt dat wij enigszins verrast waren door deze plannen.

De trigger voor ons als gezin was het krantenartikel in de "Leekster" gedateerd van 21 februari, waarover de aanpak van deze 'rotte kies' werd geschreven. Vanwege het oorspronkelijke voornemen om hier eerst één groot bouwwerk te realiseren die naast horeca tevens kon voorzien in 10 appartementen is de relatie met de omwonenden niet bepaald op goede voet gestart. Gelukkige stuitte dit niet alleen bij de omwonenden op verzet en heeft de gemeente hier destijds ook op de rem getrapt. Dit is ook de aanleiding van de paragraaf over maatschappelijk draagvlak².

In 2020 kwam er een herzien plan en werd deze nieuwe invulling gedeeld door de opdrachtgever. Weliswaar was deze qua aantal wooneenheden kleiner, maar nu bestond deze uit twee losse gebouwen. Ook hier hebben wij onze onvrede over geuit. De plannen zijn medio 2021 nader gevisualiseerd, maar van communicatie en creatie van draagvlak is geen sprake.

Aansluitend volgen enkele zienswijze per element uit de stukken:

Woonkarakter

Als kind ben ik aan het hoofddiep opgegroeid en heb ik de oorspronkelijke situatie zien veranderen van puur lintbebouwing langs landbouwgronden naar een doorgaande weg met aan weerszijden van het kanaal twee rustige woonwijken. De fietsbrug " 't Middelste Vallaat" geeft echter nog meer historische aanknopingspunten aan samen met de walbeschoeiing ter hoogte van Diepswal 16. Het Leekster Hoofddiep heeft meer cultuurhistorische waarde dan uit de onderbouwing valt terug te lezen. Als bakermat van de veenaftgravingen in de provincie Groningen zou er met iets meer terughoudendheid een afweging gemaakt moeten worden. De voorgestelde inrichting past op geen enkele wijze in het welstands-criterium³ voor de Diepswal met betrekking tot de hoofdvorm. Daarnaast is hier lintbebouwing de norm en komen de hoogten die gesuggereerd worden niet overeen met het genoemde criterium. Verder wordt de (historische) horecabestemming niet ter discussie gesteld, wat dan weer geheel tegen de lijn ingaat van uw eigen Detailhandvisie die vorig jaar rond deze tijd werd vastgesteld.

¹ Nr. 18395 GEMEENTEBLAD 17 januari 2023

² § 1.1 uit het principeakkoord

³ Welstandsnota Gemeente Leek (3.4.113) §5.4f Diepswal; exb-2021-36419

Als referentie voor de toetsing aan geluids- & milieunormen is er uitgegaan van een invulling op basis van gemengd gebied. De redenering hiervan is twijfelachtig, de Diepswal is formeel nog bestempeld als provinciale weg, maar na het realiseren van de rotonde ter hoogte van de Auwemelaan is de verkeersintensiteit hier drastisch gedaald. Verder bevindt deze van oudsher doorgaande weg zich nu tussen twee rustige woonwijken, wat voor ons een ander referentiekader zou betekenen. Dit heeft tevens invloed op de metingen die gedaan zijn, maar ook de bijbehorende conclusies die hieraan verbonden zijn.

Horeca & parkeren

Hierop voortbordurend, en meewegend dat er in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) geen sluitingstijden worden gehanteerd, ontbreken nogal wat handvaten waarmee de overlast voor de omwonenden op voorhand beperkt en gereguleerd kunnen worden. Dit zouden wij graag anders zien als omwonenden.

Voor de realisatie van de nieuwbouw, zou het ons een lief ding waard zijn om ook een bepaling op te nemen dat bij de fundatiewerkzaamheden er niet geheid. We zitten namelijk niet op verdere scheurvorming als gevolg van aardgaswinning of andere werkzaamheden te wachten.

Ik ga ervan uit dat u onze zienswijze meeneemt in het proces om tot de vaststelling van dit bestemmingsplan te komen. Mocht dit niet leiden tot wijzigingen van het gepresenteerde plan & ontwerpbesluit dan zullen wij een verzoek tot planschadevergoeding overwegen.

[REDACTED] Leek

Gemeenteraad Westerkwartier
Gemeentehuis Leek
Postbus 100
9350 AC Leek

Leek, 25 februari 2023

GEM. WESTERKWARTIER
Reg. Nr.
TEAM
Ingekomen 28 FEB. 2023
KOPIE

Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan "Diepswal 16 te Leek" en ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï in relatie tot bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek.

Geachte raad,

Onlangs heb ik kennis genomen van het ontwerpbestemmingsplan voor Diepswal 16 (referentie: NL.IMRO.1969.BPLE22HERS1-OW01) en ontwerpbesluit voor een hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek. In de teksten worden verschillende elementen benoemd waar aandacht voor zou moeten zijn. Als direct aanwonende zou ik hier graag mijn zienswijze over delen.

Wat in de stukken wordt gesuggereerd is dat er geen bezwaren zouden bestaan bij de directe omgeving. Dit is niet waar, dit is aangegeven bij de opdrachtgever en nu ook aan u als raad. In rechtstreekse vragen aan de opdrachtgever over de status en verdere verloop ten tijde van de sloopwerkzaamheden eind 2022 werd aangegeven dat ik net zoveel zou weten, als dat hij wist.

Wonen

Als bewoner van de [REDACTED] heb ik heel bewust voor deze kavel gekozen, mede vanwege het vrije uitzicht naar achteren. Bij de aankoop van de kavel werd mij dan ook verzekerd dat dit zo zou blijven. Het voornemen om een tweede woning achterop de kavel pal tegen de grens van mijn kavel te realiseren staat hier haaks op.

Niet alleen is het afwijkend vanuit de lintbebouwing die verder ook de regel is voor de Diepswal, het tast straks ook mijn woongenot aan. Vanuit dit licht zal ik ook niet aarzelen om dan hiervoor een verzoek tot planschade in te dienen.

Geluidsoverlast

Zoals de plannen zijn beschreven biedt het plan ruimte voor een combinatie van 4 wooneenheden (3 appartementen & een woning) tezamen met een horecavoorziening (> 200 m²) die ook nog eens bezorgactiviteiten wil gaan houden. Met zoveel meer bewoners en bewegingen is het niet meer dan logisch dat hierbij ook een stijging van geluidsoverlast te verwachten valt. Helemaal in combinatie met het geplande terras.

De suggesties om dit in te perken geven de opdrachtgever niet de verplichting hier ook daadwerkelijk wat aan te doen. Graag zou ik dan ook zien dat hier stringenter eisen aan de geplande bestemmingen worden gesteld. Te denken valt hierbij een sluitingstijden, voldoende demping van geluidsbronnen en eventueel geluidswallen. Dit om te waarborgen dat wij als bewoners van de Wolfeschans ook daadwerkelijk een 'rustige' woonwijk behouden.

Realisatie

Als gevolg van de aardgaswinning zijn er bij mijn woning al diverse scheuren ontstaan. In de realisatie zou wat mij betreft er dan ook een bepaling moeten zijn die heien als voorbereiding voor de fundatie uitsluit en zo de omliggende bouw behoed voor verdere schade. Om zo verdere waardevermindering te voorkomen.

Ik ga ervan uit dat u mijn zienswijze meeneemt in het proces van de vaststelling van dit bestemmingsplan & ontwerpbesluit.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]
[Redacted]
[Redacted] Leek

Gemeenteraad van de gemeente Westerkwartier
Postbus 100
9350 AC Leek

Leek, 26 februari 2023

Betreft: Zienswijze op ontwerp bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek en
ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaa Bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek

GEM. WESTERKWARTIER	
Reg. Nr.	
TEAM	
Ingekomen	28 FEB. 2023
KOPIE	

Geachte leden van de Raad,

Hierbij geef ik u onze zienswijze als bewoners van [REDACTED], [REDACTED] Leek op het ontwerp bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek (NL.IMRO.1969.BPLE22HERS1-OW01) en ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaa Bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek.

Wij vinden het op zich positief dat er een herontwikkeling plaatsvindt op het perceel Diepswal 16, nadat hier het oude pand is gesloopt en het al weer een tijd braak ligt. Wel hebben we bezwaar tegen het voorliggend ontwerp bestemmingsplan voor de realisatie van een hoofdgebouw met snackbar en 3 appartementen en dan met name tegen een vrijstaande woning achter op het perceel.

Inleiding

Onze kavel grenst direct aan de kavel van Diepswal 16, met ongeveer 4 m gemeenschappelijke erfgrens op de noord-westhoek van het nieuwe plan.

Eind augustus 2020 kwam Initiatiefnemer [REDACTED] ons een tekening overhandigen over "Ontwikkelingen Diepswal 16". We hebben toen aangegeven het op prijs te stellen dat hij ons van zijn plan op de hoogte bracht. Na dit plan te hebben bekeken, hadden we echter gelijk al als voornaamste bezwaar een vrijstaande woning achter op het perceel en hebben hem daarover in september 2020 ook een reactie gestuurd met onze bezwaar. Zie [bijlage 1](#) (Reactie op Ontwikkelingen Diepswal 16). Hierna is hij enkele dagen later nog een keer langgewenst om het plan nader toe te lichten. Ons bezwaar bleef echter bestaan. Omdat wij uitgingen van bestaande lint bebouwing, dus alleen bebouwing aan de voorkant van het perceel en niet op het achterliggende gedeelte, betekend dit een inbreuk op ons woongenot, met name vrij uitzicht, privacy, rust, aangezien het achterliggende gedeelte altijd open ruimte is geweest.

Aangezien ik van mijn buurman op [REDACTED] ook vernam dat hij bezwaren had en die daarover in gesprek was geweest met [REDACTED] van de gemeente, hebben wij [REDACTED] ook een e-mail gestuurd met ons bezwaar, zodat hij daarmee ook op de hoogte was. Zie [bijlage 2](#) (Kennisgeving bezwaar aan gemeente). Hij heeft ons daarop ook dezelfde dag geantwoord, zie [bijlage 3](#) (Reactie gemeente).

Hierin geeft [REDACTED] dan duidelijk aan, dat "Een woning achter op het perceel voldoet niet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden die ter plekke gelden."

Hiermee waren wij gerustgesteld dat daar dus geen woning zou komen.

Het wachten was vervolgens op de initiatiefnemer om met een nieuw plan te komen.

Dit gebeurde in maart 2021, toen we een nieuw plan "Vervolg ontwikkelingen Diepswal 16" kregen. Op dit nieuwe plan is echter nog steeds sprake van de vrijstaande woning maar meer richting zuid-oosten gesitueerd, om (volgens initiatiefnemer) omwonenden tegemoet te komen, aangezien deze in eerste instantie veel dichterbij onze erfgrens was gesitueerd. Ook de indeling en functie van het hoofdgebouw bleek aangepast, waarbij er nu 3 appartementen in zouden komen, i.p.v. een zaal.

Ons bezwaar met de vrijstaande woning was met dit Vervolg plan niet verdwenen, aangezien deze nog steeds op het achterliggende perceel is gesitueerd, waarbij wij er van uitgingen dat dit nog steeds niet gerealiseerd zou kunnen worden op basis van het van kracht zijnde bestemmingsplan.

Hierna is er geen overleg of inhoudelijk gesprek meer geweest met initiatiefnemer over het nieuwste plan. Ook niet als we hem af en toe zagen en vroegen hoe het er mee gesteld was of hoe de verdere ontwikkelingen verliepen. Hij was daar niet open over en gaf ons geen nadere informatie. Hij hield zich dan op de vlakte of zei net zoveel te weten als ons. Wat bij ons zeer ongeloofwaardig overkwam en waarmee hij bij ons als omwonenden niet het nodige draagvlak hielp vergroten.

Aangezien we niet verder werden geïnformeerd over het verdere verloop, terwijl in de tussentijd wel activiteiten op het terrein plaatsvonden, zoals sloopwerkzaamheden en grondmonsters nemen, had ik zelf de "Berichten over uw buurt" via overheid.nl geactiveerd, zodat ik hopelijk niks zou missen m.b.t. nieuwe plannen of bouwactiviteiten.

Huidige situatie

Na lange tijd in het ongewisse te zijn geweest werden we op 18 januari 2023 verrast met het bericht via overheid.nl over “Ontwerp bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek en ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaa Bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek”.

Hieruit bleek dan ook dat er in de tussentijd toch heel wat werk en onderzoek had plaatsgevonden voor Diepswal 16, waarvan wij als omwonenden niet van op de hoogte waren (gebracht). Dit vinden wij zeer nalatig van initiatiefnemer, die ons daarover best had kunnen informeerden en daarmee kunnen werken aan voldoende draagvlak bij omwonenden.

Wat ons nu pas in de Toelichting van het ontwerp bestemmingsplan duidelijk is geworden, is dat de gemeente in 2021 een geheel nieuwe woonvisie heeft opgesteld (par 3.5.1), waaronder gemeentelijke ambities voor nieuwbouw en daarbij aangeeft dat het huidige voornemen aansluit bij die ambities met de ruimtelijke ontwikkeling als inbreiding van de kern Leek. En verder bij beleid bijgebouwen (par 3.5.3) met de bijgebouwenregeling inspelen op extra behoefte.

Met deze nieuwe visie begrijpen we dat de raad positief staat tegenover het huidige plan, maar als omwonende blijft ons bezwaar bestaan tegen een woning op het achterdeel van het perceel.

Draagvlak

Volgens ons is niet voldaan aan de voorwaarde uit het principeakkoord van het college (par 1.1) dat er voldoende maatschappelijk draagvlak uit de directe omgeving is, aangezien ons bekend is dat er meerdere omwonenden bezwaren hebben. Dit in tegenspraak met bewering van initiatiefnemer in par 6.2.1 'Overleg met omwonenden', dat er geen bezwaren naar voren zijn gekomen.

Geluidsoverlast

Aangezien het plan voorziet in een hoofdgebouw met snackbar/cafetaria en 3 appartementen met buiten een terras met 45 zitplaatsen en zo'n 20 parkeerplaatsen, en nog een vrijstaande woning lijkt ons dat toch behoorlijk massaal en verwacht dan ook geregeld overlast door aardig wat geluid van mensen en auto's. We willen dan ook graag zien dat er maatregelen worden getroffen of voorzieningen aangebracht om hinder of geluidsoverlast zo veel mogelijk te beperken of te reduceren.

Groenvoorziening

Er wordt ook aangegeven dat in het gehele plangebied bomen worden geplaatst voor een groene uitstraling. Op de tekening zijn ook bomen langs onze erfgrans te zien. Wij willen dat de eigenaar van Diepswal 16 eerst met ons afstemt waar en wat voor soort bomen er eventueel komen, zodat dit geen bomen zullen zijn die hoog kunnen uitgroeien en bij ons ongewenste schaduwplekken creëren of schade veroorzaken nabij onze erfgrans door wortelgroei. Ook met de gedachte dat we nog extra zonnepanelen willen plaatsen.

Als plan doorgaat

Als het plan zoals het er ligt toch doorgaat en de woningen gebouwd gaan worden verlangen we dat heilwerkzaamheden worden uitgesloten, aangezien onze woning ook al te maken heeft gehad met aardbevingsschade en hierdoor weer schade zou kunnen ontstaan.

Tot slot

Wij nemen aan dat onze zienswijze wordt meegenomen in de verdere afhandeling en verzoeken om voorliggend ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen, tenzij er aanpassingen in het plan worden gemaakt waarbij aan onze bezwaren voldoende wordt tegemoet gekomen.

Mocht het voorliggend ontwerp bestemmingsplan wel worden vastgesteld, zonder dat aan onze bezwaren is tegemoet gekomen, dan zullen we een verzoek om planschadevergoeding overwegen dan wel indienen.

Hoogachtend,

en

Leek

Bijlage 1

Van: [REDACTED] & [REDACTED]
Onderwerp: Ontwikkelingen Diepswal 16
Datum: 22 september 2020 om 12:25
Aan: [REDACTED]



Beste [REDACTED],

I.v.m. vakantie en ziekte reageren we nu pas op uw schrijven over uw plan met Diepswal 16.

We vinden het heel geschikt dat u ons daarover wilt informeren.

Wij zijn ook van mening dat het mooi zou zijn als op deze lokatie weer iets nieuws zou worden gebouwd, omdat de huidige situatie alleen maar een bouwval laat zien.

Echter met uw plan om van 1 gecombineerd woon/bedrijfspan er 2 losse panden te realiseren, waarbij de woning achterin op de kavel komt, hebben we toch wel ernstig bezwaar.

Dit omdat dit deel van de kavel altijd onbebouwd is geweest en een woning op deze plek bij ons als erg hinderlijk en bezwarend wordt ervaren en ook niet past in het huidige patroon van woonbebouwing direct aan de Diepswal.

We zijn daarom ook wel benieuwd hoe u een gecombineerd alternatief voor zich ziet.

Hopende hiermee onze bedenkingen tegen uw huidige plan duidelijk te hebben gemaakt, zijn we benieuwd naar de verdere ontwikkeling van uw plannen en ontwikkelingen rond Diepswal 16.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED] & [REDACTED]
Onderwerp: Plan Diepswal 16
Datum: 22 september 2020 om 12:29
Aan: [REDACTED]



Geachte [REDACTED],

Laatst hebben wij gesproken met onze buurman [REDACTED] van [REDACTED] over het plan van [REDACTED] met Diepswal 16.

Van onze buurman hebben we vernomen dat hij dit plan ook met u heeft besproken en zijn bezwaren kenbaar heeft gemaakt.

Ook wij hebben van [REDACTED] als aangrenzende burens hetzelfde plan ontvangen, waarop we eventueel konden reageren.

We hebben nu richting [REDACTED] via een email aangegeven het heel geschikt te vinden dat hij ons informeert over zijn plan en dat wij ook graag zien dat er iets nieuws komt ipv de huidige bouwval, maar dat we wel ernstig bezwaar hebben tegen de opzet en indeling van zijn huidige plan. Ook aangegeven benieuwd te zijn hoe hij een gecombineerd alternatief aan de Diepswal 16 voor zich ziet en de verdere ontwikkelingen.

Dit willen we ook richting u van de gemeente kenbaar maken.

Ons grootste bezwaar is dat er een losse woning gepland staat in het achterste deel van de kavel, dicht bij onze erfgrens en die van onze burens (hinder, privacy) , terwijl dit altijd een open onbebouwde plek is geweest en volgens ons zou daarom een nieuwe woning gewoon los of eventueel gecombineerd met beperkte bedrijfsruimte aan het voorste deel van de kavel van Diepswal 16 gerealiseerd horen te worden en de verdere inrichting en gebruik van het achterste deel van de kavel niet tot hinder, overlast of onveiligheid gaat leiden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [redacted] 
Onderwerp: RE: Plan Diepswal 16
Datum: 22 september 2020 om 14:12
Aan: [redacted] & [redacted]
Kopie: [redacted]



Geachte [redacted],

Dank voor uw bericht. Zoals ik ook richting uw burens heb aangegeven voldoet het plan van [redacted] niet aan onze uitgangspunten voor een herinrichting van het perceel Diepswal 16 te Leek. Een woning achter op het perceel voldoet niet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden die ter plekke gelden. Het is inderdaad positief dat burens betrokken worden bij de plannen. Draagvlak in de omgeving is belangrijk, ook voor onze afweging.

De stand van zaken is dat we nog geen nieuw plan hebben ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Stedenbouwkundig adviseur

Postadres:
Postbus 100
9350 AC Leek

Tel. 14 0594
Tel. [redacted]

www.westerkwartier.nl



Denk aan het milieu voordat u dit bericht print!

Van: [redacted] & [redacted] <[redacted]>
Verzonden: dinsdag 22 september 2020 12:29
Aan: [redacted] <[redacted]>
Onderwerp: Plan Diepswal 16

Geachte [redacted],

Laatst hebben wij gesproken met onze buurman [redacted] van [redacted] over het plan van [redacted] met Diepswal 16.

Van onze buurman hebben we vernomen dat hij dit plan ook met u heeft besproken en zijn bezwaren kenbaar heeft gemaakt.

Ook wij hebben van [REDACTED] als aangrenzende burens hetzelfde plan ontvangen, waarop we eventueel konden reageren.

We hebben nu richting [REDACTED] via een email aangegeven het heel geschikt te vinden dat hij ons informeerd over zijn plan en dat wij ook graag zien dat er iets nieuws komt ipv de huidige bouwval, maar dat we wel ernstig bezwaar hebben tegen de opzet en indeling van zijn huidige plan. Ook aangegeven benieuwd te zijn hoe hij een gecombineerd alternatief aan de Diepswal 16 voor zich ziet en de verdere ontwikkelingen.

Dit willen we ook richting u van de gemeente kenbaar maken.

Ons grootste bezwaar is dat er een losse woning gepland staat in het achterste deel van de kavel, dicht bij onze erfgrens en die van onze burens (hinder, privacy) , terwijl dit altijd een open onbebouwde plek is geweest en volgens ons zou daarom een nieuwe woning gewoon los of eventueel gecombineerd met beperkte bedrijfsruimte aan het voorste deel van de kavel van Diepswal 16 gerealiseerd horen te worden en de verdere inrichting en gebruik van het achterste deel van de kavel niet tot hinder, overlast of onveiligheid gaat leiden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

Gemeenteraad Westerkwartier

Postbus 100

9350 AC Leek

Leek, 27 februari 2023

Onderwerp: zienswijze

GEM. WESTERKWARTIER	
Reg. Nr.	
TEAM	
Ingekomen	28 FEB. 2023
KOPIE	

Geachte leden van de raad,

Ik dien een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan Diepswal 16 te Leek. Identificatienummer: NL.IMRO.1969.BPLE22HERS1-OW01. Met dit plan worden op korte afstand van mijn woning een horecabedrijf tot en met categorie 1 (bijvoorbeeld een lunchroom, snackbar), drie appartementen en een vrijstaande woning mogelijk gemaakt.

Ik ben het niet eens met het voorgenomen plan om de hierna volgende redenen.

Inleiding

Mijn woning ligt schuin tegenover het perceel Diepswal 16. Toen ik daar, bijna 50 jaar geleden kwam wonen vanwege de mooie, landelijke omgeving, behoorde de Diepswal nog tot het buitengebied en keek ik aan beide kanten uit over de weilanden. Op het adres Diepswal 16 was een ouderwets dorpscafé gevestigd dat nooit enige overlast gaf, mede omdat de eigenaar ook nog een boerenbedrijf had. Dat veranderde eind jaren '90 van de vorige eeuw, toen de wijk de Wolfeschans werd gebouwd en het café achtereenvolgens door verschillende uitbaters werd gerund. Later kwam er nog een cafetaria in het pand en, ongeveer 1 jaar voor de definitieve sluiting in 2017, werd er een terras aan de straatkant ingericht. De meeste uitbaters hielden zich niet aan de meldingsplicht voor evenementen met b.v. live muziek en aan de daarbij behorende eindtijden. Met name de laatste vertelde mij openlijk dat dat niet paste binnen zijn bedrijfsvoering. Er vonden onaangekondigde feesten plaats, met harde muziek, waarbij feestgangers buiten stonden te joelen en te 'zingen'. Dergelijke evenementen veroorzaakten veel geluidshinder in mijn woning en de onzekerheid over tijdstip en duur ervan bezorgde mij erg veel stress. Klagen hierover bij de gemeente (toen nog Leek) hielp niet of nauwelijks. Enkele typerende uitspraken van een medewerker Toezicht, Controle en Handhaving (met hoofdletters!) van de gemeente n.a.v. mijn klachten: "U weet zelf ook wel dat het pas om 2 uur gezellig wordt" en: "Toen ik zaterdagavond langs het café reed, zat er maar 1 iemand aan de bar. Ik dacht: "hier wordt ook niet veel verdiend".

De ingebruikname van het terras bracht nieuwe problemen met zich mee. Door de openheid van het terrein en de reflecterende eigenschappen van het water van het Hoofddiep tussen Diepswal 16 en mijn woning draagt het geluid zeer ver, ook dat van stemmen. Er zat regelmatig een zeer luidruchtige groep 'stamgasten' op het terras, soms tot diep in de nacht. Door hun gejoel, gerochel, geklap en gelach was het in mijn tuin niet uit te houden en werd ik 's nachts uit mijn slaap gehouden. Bovendien waren er voortdurend personen in passerende auto's die blijkbaar iemand op het terras herkenden en luid toeterend langsreden.



Zelf heb ik alles gedaan wat redelijkerwijs mogelijk is om de geluidhinder te beperken. In 2014 heb ik het dak van mijn woning zo goed mogelijk laten isoleren met geluidabsorberend isolatiemateriaal en heb ik aan de kant van de weg zelfs een passief-huiskraam laten aanbrengen. Door de constructie van mijn woning, die in 1910 of eerder is gebouwd, hadden deze maatregelen slechts een beperkt effect.

Na de ingebruikname van het terras heb ik een akoestisch adviesbureau gevraagd naar mogelijkheden om het geluid afkomstig van het terras te dempen, b.v. door het aanbrengen van een geluidsscherm langs mijn perceelgrens.

Berekeningen wezen echter uit dat alleen een geluidsscherm langs het terras van de cafetaria enig effect zou hebben.

Functieaanduiding horeca 'Leek Woonwijken'

In het voorliggende ontwerp wordt in de gehele toelichting steeds uitgegaan van de reeds aanwezige functieaanduiding 'horeca' in het bestemmingsplan 'Leek Woonwijken'. Echter, in de planregels van 'Wonen – 2' is geen horeca toegestaan en in het vigerende bestemmingsplan is geen planregel opgenomen over de functieaanduiding. Deze aanduiding heeft daardoor geen juridische betekenis. Het lijkt erop dat de gemeente de onderzoeken voor het bestemmingsplan 'Diepswal 16' met een verkeerde voorstelling van zaken heeft verricht. Dit punt behoeft dan ook nadere uitleg.

Geluidsoverlast

In het akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van omliggende woningen is er van uitgegaan dat deze alle liggen in een z.g. gemengd gebied. Dit geldt echter niet voor mijn woning. Daarvoor gelden daarom andere geluidsnormen dan de in het onderzoek gehanteerde.

Een terras zonder rookverbod is een vrijplaats voor verstokte rokers, die daar niet komen om even een consumptie te nuttigen, maar om, in het gezelschap van lotgenoten, langdurig te genieten van de mogelijkheid om ongestoord te roken. Het is niet onaannemelijk dat dezelfde luidruchtige groep die mij eerder het genieten van mijn eigen tuin, of soms zelfs het slapen onmogelijk maakte (zie inleiding), of een andere, vergelijkbare groep, weer van het terras gebruik zal maken zodra dat kan. De overlast kan nog erger worden dan voorheen als de snackbar, anders dan in de oude situatie, dagelijks geopend is.

In het akoestisch rapport is ten onrechte geen rekening gehouden met groepen, ook gelet op de scholen die zich in de omgeving bevinden.

Terras

De gemeente heeft niet onderbouwd waarom een terras aanvaardbaar is vanuit ruimtelijk oogpunt. Een terras met 45 zitplaatsen en 20 parkeerplaatsen levert onevenredige hinder op voor de woonomgeving. Het is ook de vraag of een terras van dergelijke grootte passend is bij lichte horeca. Ten aanzien van het terras had de gemeente ervoor kunnen kiezen om aanvullende planregels op te nemen die ertoe strekken het woon- en leefklimaat te beschermen. Bijvoorbeeld door het beperken van piekgeluiden op het terras ('schreeuwverbod') en het opnemen in de regels van een geluidabsorberende terrasomheining. Volgens de gemeente is een terrasomheining langs de weg onwenselijk uit een oogpunt van verkeersveiligheid. Dit probleem zou kunnen worden opgelost door het terras wat naar achteren te verplaatsen. Ik verzoek u in de planregels de voorwaarde van een (voldoende) geluidabsorberende terrasomheining op te nemen.

Aanduiding appartementen

Met het plan is beoogd om drie appartementen mogelijk te maken. Dit is ook opgenomen in de verbeelding. In de regels voor de bestemming 'Wonen – 4' is geen regel opgenomen die naar deze aanduiding verwijst. In de planregels dient alsnog een maximum aantal te worden opgenomen.

Horeca categorie 1

In het voorliggende ontwerp is ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en uitsluitend op de begane grond een horecabedrijf tot en met categorie 1 expliciet toegestaan. Binnen deze categorie vallen, volgens de bijlage bij de regels: *Horecabedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken.* Ter plaatse is ook een bistro, hotel, cafetaria of restaurant met bezorg- en/of afhaalservice mogelijk. Met name de afhaalservice heeft gevolgen voor omwonenden, gelet op toename van verkeer en geluid. Het bestemmingsplan sluit ook de combinatie met een vermaaksfunctie niet uit (artikel 1.26). Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient de beperkte

hinder voor omwonenden in het bestemmingsplan beter te worden geduid. In het ontwerp zijn de mogelijkheden voor het perceel te ruim. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan daardoor niet worden gegarandeerd. Ik verzoek u de vermaaksfunctie uit het begrip horecabedrijf in artikel 1.26 te schrappen. Daarnaast verzoek ik u om enkel een horecabedrijf toe te staan van categorie 1a als bedoeld in Bijlage 1 (Staat van horeca-activiteiten).

Sluitingstijden

De gemeente heeft de sluitingstijden van openbare inrichtingen waaronder cafés, cafetaria's, discotheken, et cetera, niet gereguleerd. Al sinds de inwerkingtreding van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Leek in 2012, stond onder het kopje 'sluitingstijd' in artikel 2:29 (Afdeling 4) van de APV : 'gereserveerd' en dat staat nog steeds in de APV van de gemeente Westerkwartier. Blijkbaar is de gemeente niet voornemens om regels omtrent sluitingstijden in de APV op te nemen. Naar mijn mening is dat wel nodig, zeker wanneer het gaat om openbare inrichtingen die zijn gelegen op korte afstand van gevoelige objecten zoals woningen. Het is de taak van de gemeente om in het kader van de openbare orde en leefbaarheid te zorgen dat deze zaken goed geregeld zijn. Op dit moment kunnen de openbare inrichtingen op alle locaties in de gemeente de gehele nacht open blijven; dat kan leiden tot situaties van overlast en is dus niet wenselijk. In het akoestisch rapport wordt uitgegaan van de openingstijden tot 23:00. Nergens in het bestemmingsplan zijn sluitingstijden vastgelegd. Het is wenselijk dat daarin wordt geregeld dat de snackbar en het terras na 23:00 dicht moeten.

Horecabeleid

In een citaat in het blad 'Westerkwartier' van 25-01-2022 laat de gemeente, n.a.v. een conflict met Carwash weten: *"In de detailhandelsvisie die vorig jaar door de gemeenteraad is vastgesteld, staat dat horeca alleen in de kernwinkelgebieden is toegestaan"*. Bestudering van de detailhandelsvisie leert dat deze uitspraak niet klopt. Op mijn vraag aan de gemeente hoe dit nu eigenlijk zit wordt bevestigd dat dit inderdaad wel het beleid is. Verder schrijft de gemeente in een e-mail van 31-1-2023: *"In het geval van de locatie carwash Leek is horeca op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Destijds hebben wij de aanvraag voor een lunchroom ter plekke afgewezen omdat dit niet past in het bestemmingsplan en wij deze activiteit ter plekke ook niet wenselijk vinden. **Het centrum vinden wij hier beter geschikt voor en daar zijn ook panden te huur en/of te koop waar dit zou kunnen.**"*

De gemeente geeft als redenen om haar medewerking aan dit plan te verlenen: 1. de verloederde staat waarin het pand dat zich op dit perceel bevond de laatste jaren verkeerde, en 2. de behoefte aan betaalbare huurappartementen (zie hieronder). Op grond van het voorafgaande vind ik het onbegrijpelijk dat de gemeente geen andere oplossing voor deze problemen heeft kunnen vinden. Met name lijkt het onlogisch om weer een functieaanduiding horeca in het ontwerp bestemmingsplan op te nemen (zie ook hierboven, onder: Functieaanduiding horeca 'Leek Woonwijken'). Omdat het hier een nieuw bestemmingsplan betreft, zou deze keuze in ieder geval voldoende onderbouwd moeten worden.

Behoeftte aan huurwoningen

De gemeente noemt, desgevraagd, het gebrek aan **betaalbare** huurwoningen in de gemeente als één van de redenen om haar medewerking te verlenen aan dit plan. Maar de gemeente heeft in de afgelopen jaren alle gelegenheid gehad om zelf in de behoefte aan dergelijke woningen te voorzien. Niet alleen heeft ze die gelegenheid, b.v. bij de bouw van de wijk Oostindie, niet aangegrepen, maar daar waar eerst huurwoningen gepland waren, zijn deze juist, om voor mij onduidelijke redenen, weer geschrapt! Het is maar zeer de vraag of er uitgerekend op deze locatie, aan een drukke verkeersweg en boven een snackbar met terras, op relatief grote afstand van andere voorzieningen zoals winkels, wel behoefte is aan **luxe (levensloopbestendige!) huurappartementen**. Dit heeft de gemeente niet onderzocht. De kans op veel verloop en extra overlast voor omwonenden lijkt mij groot.

Scholieren

Het perceel Diepswal 16 ligt aan een route die intensief gebruikt wordt door schoolgaande kinderen uit Leek en omgeving. Door medewerking te verlenen aan de vestiging van een snackbar op dit perceel lijkt de gemeente in te gaan tegen het landelijk beleid om snackbars e.d. zoveel mogelijk te weren uit de omgeving van scholen.

Verkeersveiligheid

De geplande snackbar ligt pal aan de smalle en tamelijk drukbereden N979. Het veelvuldig in- en uitrijden door bezoekers (alleen al 45 zitplaatsen op het terras!) levert een risico op voor de verkeersveiligheid. Tel daarbij op de

klanten van, zeg de pedicure, kapper en het adviesbureau in de appartementen, en de langsfietsende scholieren die even een patatje willen halen, en het lijkt mij duidelijk dat er zeer onwenselijke situaties kunnen ontstaan.

Verkeersoverlast

In de toelichting staat dat er geen verkeersproblemen worden verwacht. De Diepswal zou voldoende capaciteit hebben om de generatie die ontstaat door de voorgestelde ontwikkeling, aan te kunnen. Is dit voldoende onderzocht? Er zullen veel consumenten relatief kort verblijven. Bovendien blijkt uit de toelichting ook nog eens dat de snackbar zich, gelet op de locatie, naar verwachting minder leent voor het direct nuttigen, dan voor het afhalen van een bestelling. Vanuit de snackbar zal ook nog eens veel worden thuisbezorgd. Ik vrees dan ook voor meer overlast vanwege de grote toename aan verkeersbewegingen. De gevolgen van de toename van het aantal verkeersbewegingen blijven onderbelicht.

Woonkarakter

De geplande 'inbreiding' past niet in de open lintbebouwing langs het Hoofddiep en doet ernstig afbreuk aan het woonkarakter van de omgeving. Bovendien is het plan ook anderszins in strijd met de redelijke eisen van welstand. In de Welstandsnota gemeente Leek staat, onder 5.4f, een welstandscriterium voor de Diepswal met betrekking tot de hoofdvorm. De hoofdvorm betreft één laag met kap.

Groen

Door het gehele plangebied worden bomen geplaatst voor de groene uitstraling van het gebied. De vraag is waarom er niet voor is gekozen om dit in de planvoorschriften en op de verbeelding beter te duiden.

Stankoverlast

Tot de definitieve sluiting in 2017 hing er, meestal een aantal dagen per week, rondom mijn woning en in mijn tuin een onaangename, penetrante 'patatlucht', duidelijk afkomstig van de cafetaria op Diepswal 16. Dit kan in de toekomst nog erger worden als de snackbar dagelijks geopend is.

Economische uitvoerbaarheid

Heeft de gemeente onderzocht of de initiatiefnemer over voldoende financiële middelen beschikt om het plan te kunnen realiseren? De financiële uitvoerbaarheid van het plan wordt onvoldoende inzichtelijk gemaakt.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In de volgende passage uit Hoofdstuk 6 van de toelichting, onder 6.2.1, wordt gesuggereerd dat er overleg met de omwonenden heeft plaatsgevonden:

*Initiatiefnemer heeft ter voorbereiding van dit plan de omwonenden geïnformeerd. Met de perceeleigenaar van het aan de westkant grenzende perceel is overeengekomen een deel van de grond te ruilen. **Verder zijn uit het overleg geen bezwaren naar voren gekomen.***

Voor zover mij bekend heeft overleg alleen plaatsgevonden met de directe burens aan weerszijden van Diepswal 16. Aan de omwonenden is een schets van het plan aangeboden, met het verzoek een handtekening te zetten ter bevestiging dat men geïnformeerd is over het bestaan van dit plan. Overigens was de initiatiefnemer van het begin af aan zeer goed op de hoogte van mijn ernstige bezwaren tegen de (terug)komst van een snackbar met terras, evenals, trouwens, uw raad, die ik bij brief van 30 oktober 2020 geïnformeerd heb over mijn grote zorgen m.b.t. de mogelijke herontwikkeling van het perceel.

Belangenafweging

In het plan ontbreekt een belangenafweging waaruit blijkt dat voldoende rekening is gehouden met de belangen van de omwonenden.

Verzoek om de zienswijzen gegrond te verklaren

Ik verzoek u dan ook om het voorliggend ontwerp bestemmingsplan niet vast te stellen ofwel zodanig aan te passen dat de nadelige gevolgen voor mijn woon- en leefklimaat verwaarloosbaar zijn.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

[Redacted line]

[Redacted line]

[Redacted line] Leek