

Nota van Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Diepswal 16 Leek

1 Ontvangen zienswijzen

Tijdens de termijn van inzagelegging zijn zienswijzen ingediend door:

	Naam	Adres	Informatie
Reclamant 1			Datum: 5 februari 2023 Ontvangen: 5 februari 2023 Via email Registratienr.: 1969121361
Reclamant 2			Datum: 16 februari 2023 Ontvangen: 23 februari 2023 Registratienr.: 1969123512 en 1969123513
Reclamant 3			Datum: 25 februari 2023 Ontvangen: 28 februari 2023 Registratienr.: 1969123746 en 1969123747
Reclamant 4			Datum: 23 februari 2023 Ontvangen: 28 februari 2023 Registratienr.: 1969123748 en 1969123749
Reclamant 5			Datum: 26 februari 2023 Ontvangen: 28 februari 2023 Registratienr.: 1969123750 en 1969123751
Reclamant 6			Datum: 27 februari 2023 Ontvangen: 28 februari 2023 Registratienr.: 1969123754 en 1969123757

Ten aanzien van de zienswijzen kan over de ontvankelijkheid het volgende overwogen worden:
De schriftelijke zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en ontvankelijk.

2 Samenvatting en beoordeling zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn onderstaand samengevat en beoordeeld:

Reclamant 1	
Samenvatting zienswijze	Reclamant 1 geeft in de zienswijze aan niet tegen een herontwikkeling van de locatie te zijn. Wel zijn er bedenkingen tegen de wijze waarop de ontwikkeling in het ontwerp bestemmingsplan zijn opgenomen. Samengevat: 1. Reclamant kan zich niet vinden in de toelichting van het in het bestemmingsplan gegeven gebiedstype gemengd gebied in plaats van rustige woonwijk. Volgens reclamant ontbreekt een goede onderbouwing voor dit uitgangspunt. 2. Door de ontwikkeling zal sprake zijn van een toename van geluid. In de toelichting worden maatregelen genoemd die geluidsoverlast moeten beperken. Reclamant stelt dat de genoemde maatregelen onvoldoende zijn geborgd in het

	bestemmingsplan. Daarnaast is in de onderzoeken uitgegaan van een beoogde grondruil met reclamant 1 waarover nog geen definitieve overeenkomst bestaat. Ten aanzien van het borgen van de maatregelen benoemt reclamant 1 de volgende punten: a. Juridische borging d.m.v. het opnemen van een voorwaardelijk verplichting met betrekking tot realisatie van het geluidsschermbord. Tevens is er nog geen concrete dan wel juridische overeenstemming over de grondruil. Dit trekt de uitvoerbaarheid van het plan in twijfel. Reclamant 1 dringt aan op een snelle concrete afhandeling van de grondruil. b. Laden en lossen van leveranciers. Opnemen van een aanduiding (oostzijde van de locatie) op de verbeelding voor laden en lossen ten behoeve van horeca. c. Het opnemen van de aanduiding om te voorkomen dat aan de oostzijde van Diepswal 17 (ter plaatse van de inrit naar parkeerplaatsen) geparkeerd mag worden. d. Ten aanzien van piekgeluiden ontbreekt een afweging ten aanzien of de activiteiten op een veilige en voor de omgeving zo min mogelijk hinderlijke manier en plek kan worden uitgevoerd. e. Maatwerkvoorschrift snackbar. In de toelichting wordt uitgegaan van een in de toekomst te nemen maatwerkvoorschrift. Op basis van jurisprudentie (RvS : 200200248/1 (ECLI:NL:RVS:2003:AI0175)) zou dit in strijd zijn met het recht. Volgens reclamant zou de uitvoerbaarheid van het plan afhankelijk zijn van het maatwerkvoorschrift. Voorstel is om de maatwerkvoorschriften te verankeren in het bestemmingsplan dmv opnemen van een gebruiksverbod voor de parkeerplaatsen in de avondperiode 3. In de regels ontbreekt het maximale aantal appartementen. Het plan gaat uit van het realiseren van 3 appartementen boven de horecagelegenheid. Het maximale aantal van 3 is niet in de regels met een verwijzing naar de aanduiding op de verbeelding geborgd. 4. De aanduiding horeca 1 omvat de horecacategorieën 1a, b en c. Een snackbar valt onder 1a. De omschrijving tot en met horeca categorie 1 aan passen naar tot en met horeca categorie 1a sluit beter aan op de toelichting en de onderzochte situatie in het akoestisch onderzoek 5. Gezien de leeftijd van de woning Diepswal 17 te Leek bestaat voor reclamant 1 de angst dat ten behoeve van de nieuwbouw geheid gaat worden. Heien zal mogelijk schade veroorzaken aan de woning. Reclamant 1 verzoekt de gemeente bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor nieuwbouw voorschriften op te nemen tav de wijze van heien (trillingsvrij en geluidsarm) om schade aan omliggende panden te voorkomen 6. Reclamant bestrijdt het in het bestemmingsplan omschreven participatie traject. In de ogen van reclamant 1 had dit zorgvuldiger gekund en wellicht gemoeten. Zienswijzen of aanpassingen aan het bestemmingsplan waren dan wellicht overbodig geweest.
--	---

Beoordeling zienswijze

Ad.1

Volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' wordt onder de definitie van 'gemengd gebied' onder meer een gebied verstaan dat direct langs de hoofdinfrastructuur ligt. Het plangebied ligt aan de Diepswal, een hoofdroute voor verkeer richting het centrum en andere wijken. Uit de verkeersmetingen op deze weg blijkt dat dit om dusdanige aantallen gaat dat er, zeker op de schaal van Leek, gesproken kan worden van ligging direct langs hoofdinfrastructuur. Dat de Diepswal ten oosten van de rotonde met de Auwemalaan nog zo'n 25% drukker is (zie bv. akoestisch onderzoek bestemmingsplan Oostindie - Roomsterweg 13A Leek) doet hier niet aan af. Gezien de ligging aan de Diepswal is er sprake van omgevingstype gemengd gebied.

Ad.2

- a. Het geluidscherm is een noodzakelijk middel om bij de realisatie van de voorgestelde horeca-activiteit (snackbar) de op omliggende woningen een acceptabele geluidsbelasting en binnenniveau bij deze woningen te realiseren voor een goed woon- en leefklimaat. De maatregelen die nodig zijn om het woon- en leefklimaat van omwonenden te beschermen vloeien voort uit de verplichtingen die het Activiteitenbesluit vanuit de Wet milieubeheer daar aan stelt en zijn afhankelijk van de activiteit specifieke kenmerken. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting voor het plaatsen van een geluidscherm zoals dat in het akoestisch onderzoek is voorgesteld is mogelijk

Om realisatie van het geluidscherm goed te borgen is het advies naar aanleiding van de zienswijze een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan op te nemen. De maximale geluidsniveaus op Diepswal 17 worden veroorzaakt door het rijden met de personenauto's en/of het sluiten van de portieren op de parkeerplaatsen. Ook bij een aanpassing van een definitieve uitwerking van het bouwplan is daarvan nog steeds sprake en is een scherm naar verwachting noodzakelijk.

Verder valt of staat het plan met de beoogde grondruil. Zonder de benodigde grondruil is er geen concreet zicht op de uitvoerbaarheid van het plan.

De initiatiefnemer heeft inmiddels de grondruil en afspraken over het geluidscherm met reclamant 1 vastgelegd in een overeenkomst. De uitvoerbaarheid van het voorgestelde plan is hiermee geborgd.

- b. Laden en lossen op een vaste plek heeft naar verwachting een positief effect op de geluidbelasting op omliggende percelen. De exacte gegevens voor laden en lossen worden gegeven bij indiening van de melding in het kader van het Activiteitenbesluit. Op basis van de beoordeling hiervan kunnen maatwerkvoorschriften worden gegeven wanneer deze nodig blijken. Het vastleggen van een specifieke locatie in het bestemmingsplan geeft een onnodige inperking van de ruimte om maatwerk voor het horecabedrijf mogelijk te maken. Ondanks dat een dergelijke bepaling mogelijk is, kan het voorkomen van geluidsoverlast voldoende worden geborgd met het opleggen van maatwerkvoorschriften. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat het uitschakelen van de

	koelmotor van leveranciers bij aankomst op het perceel een geschikte maatregel is om de geluidbelasting te beperken. c. Een verbodsbepaling op het parkeren aan de westzijde van het perceel Diepswal 16 bij de uitrit ter hoogte het terras tot en met de parkeerplaatsen 19 en 20 lijkt een goed voorstel om parkeren in relatie tot het voorgenomen plan te voorkomen. Bij ontwikkeling van een bouwplan binnen de regels van het voorgenomen bestemmingsplan is het aannemelijk te verwachten dat parkeren aan deze zijde van het perceel opgelost zal worden. Het vastleggen van een parkeerverbod is hierom niet bezwaarlijk. d. Het akoestisch onderzoek geeft een integrale weergave van de geluidsbelasting op omliggende percelen. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan normen voor het gemiddeld geluidsniveau. Met het plaatsen van een geluidsscherm kan ook worden voldaan aan de maximale norm. Plaatsing van geluidsscherm kan in het bestemmingsplan worden geborgd door een voorwaardelijke verplichting op te nemen. Zoals in het akoestisch onderzoek is opgenomen mogen piekgeluiden als gevolg van laden/lossen en stemgeluid in de dagperiode conform het Activiteitenbesluit worden uitgesloten. Daarnaast is er sprake van een bestaande planologische situatie waarbij horeca op de locatie aanwezig mag zijn. Een horecagelegenheid zou met bijbehorende voorzieningen teruggebouwd mogen worden (mits kan worden voldaan aan de regels uit het activiteitenbesluit). Hieruit kan geconcludeerd worden dat een zwaardere toetsing vanwege de horeca activiteit als onredelijk kan worden beschouwd. Bij de bouw van de appartementen wordt getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit. Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning wordt getoetst of het binnenniveau voldoet. Maatwerkvoorschriften zijn er op gericht om bestaande geluidsgevoelige objecten in de omgeving te beschermen. e. . De ruimtelijke invulling met een horecagebruik is op basis van het bestemmingsplan niet verplicht. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid een horecabedrijf te vestigen. Het opnemen van een parkeerverbod in een bestemmingsplan is theoretisch mogelijk. Een volledig parkeerverbod voor bezoekers van het horecabedrijf en gebruikers van de woning/appartementen is echter moeilijk handhaafbaar en onwenselijk. Een volledig parkeerverbod in de avondperiode is vanwege de woonfuncties op het perceel niet gewenst . Gebruikers van binnen het plangebied aanwezige woonfuncties moeten in de avondperiode gebruik kunnen maken van de parkeervoorzieningen op het perceel . Bij de beoordeling van een melding in het kader van het Activiteiten besluit voor het horecabedrijf kan indien nodig middels een maatwerkvoorschrift, een parkeerverbod voor bezoekers van het horecabedrijf in de avondperiode worden opgelegd. Ad3. Het aantal appartementen is inderdaad niet geborgd in de regels. Dit moet aangepast worden. Ad4. In de huidige situatie is een hogere horeca categorie dan categorie 1
--	---

	mogelijk, namelijk horeca categorie 2. Met het voorgestelde plan wordt de toegestane horeca activiteit met andere woorden afgewaardeerd. Het specifiek bestemmen naar horeca categorie 1a vanwege het voorgestelde gebruik is geen noodzaak. Wanneer een uitbater op de locatie een horecabedrijf categorie 1b of 1c zou willen uitoefenen en dit op basis van het Activiteitenbesluit geen belemmeringen heeft is dit voor de gemeente niet bezwaarlijk. Ad5 De wijze van funderen maakt onderdeel uit van de bouwplantoetsing bij de behandeling van een omgevingsvergunning aanvraag. Er wordt dan onder meer getoetst of wordt voldaan aan de voorschriften in het Bouwbesluit 2012. In beginsel is de initiatiefnemer verantwoordelijk voor de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Op voorhand is niet vast te stellen of heien gevolgen zal hebben voor de gebouwen in de directe omgeving en of dit tot gevaarlijke situaties of schade kan leiden. Wel kunnen we de initiatiefnemer op de mogelijke risico's wijzen. Schade als gevolg van heiwerkzaamheden en het herstel daarvan komen in beginsel voor rekening van de uitvoerende partij. Indien nodig kunnen in de omgevingsvergunning voorschriften worden opgenomen met betrekking tot de bouwwerkzaamheden. Ad 6 Uit de opmerkingen van de zienswijze is op te maken dat de verwachtingen bij het betrekken van de directe omgeving bij het plan niet helemaal zijn uitgekomen. Naar aanleiding van de reacties op de eerste plannen zijn aanpassingen doorgevoerd. In overleggen tussen de gemeente en de initiatiefnemer is regelmatig gesproken over het informeren van omwonenden. Uit deze overleggen is niet gebleken dat hierin te kort is geschoten zoals dat nu in de zienswijze is verwoord. De afspraken over grondruil en aanverwante zaken als de schutting met Diepswal 17 heeft de gemeente verondersteld dat het overleg voldoende heeft plaatsgevonden. Het is dan ook vervelend te moet vernemen dat dit beter had gekund. Dit neemt niet weg dat de zorg altijd is geweest om een plan te ontwikkelen dat recht doet aan de bestaande rechten van de initiatiefnemer en dat deze niet zorgt voor een onevenredig aantasting van het woon- en leefklimaat van de 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.
Conclusie	Op grond van de overwegingen stellen we voor deze zienswijze deels over te nemen door: Voor een betere borging van de overlastbeperkende maatregelen wordt voorgesteld een aantal aanpassingen te doen in de regels en op de verbeelding. Daarnaast zal het aantal wooneenheden beter worden geborgd in de planregels.
Voorgestelde wijziging	- opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels ten aanzien van het realiseren van een geluidsscherp in relatie tot het horecabedrijf. - opnemen parkeerverbod op plankaat bij uitrit aan de westzijde van het perceel ter hoogte het terras tot en met de parkeerplaatsen 19 en 20

	- In regels onder de bestemming Wonen-4 een max aantal van 3 wooneenheden opnemen.
--	--

Reclamant 2	
Samenvatting zienswijze	Reclamant 2 heeft namens een bewoner van een aangrenzende kavel een zienswijze ingediend. De client vreest door de ontwikkeling geluid-, geur- en omgevingshinder door de voorgenomen ontwikkeling. De zienswijzen zijn samengevat in onderstaande punten: 7. De vestiging van een snackbar en de daarbij behorende voorzieningen worden mogelijk gemaakt onder een woonbestemming. Ten behoeve van de uitvoerbaarheid had bij de onderzoeken ten aanzien van geluid- en lichthinder en stankoverlast uitgegaan moeten worden van de grens van de bestemming en niet van de grens van de inrichting. 8. De te treffen maatregelen voor de uitvoerbaarheid van het horecabedrijf moeten worden geborgd in het bestemmingsplan. 9. Het ontwerp van de ontwikkeling, volume en situering past niet binnen de bestaande structuur en de cultuur historische waarden van de Diepswal. 10. De sloop van het pand en herontwikkeling van de locatie moeten worden getoetst aan de Wet natuurbescherming. Dit is volgens reclamant 2 onvoldoende het kader van de Wet natuurbescherming gedaan waardoor sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. 11. Voor de Aeries-berekening is gebruik gemaakt van een verouderde rekenmethode en niet van de laatste beschikbare versie ten tijde van de aanvang van de ter inzage legging. 12. Het plan voorziet in onvoldoende parkeervoorzieningen voor de ontwikkeling. 20 ipv 22 parkeerplaatsen 13. Er is geen overleg met omwonenden geweest om draagvlak voor het plan te creëren.
Beoordeling zienswijze	Ad. 7 Bij het akoestisch onderzoek is uitgegaan van de beoogde inrichting (daar waar de feitelijke horecagelegenheid mag worden opgericht) en de daarbij behorende geluidsbronnen en verkeersbewegingen zoals deze in de plannen zijn geschetst. Met de onderzoeken wordt aangetoond dat het woon- en leefklimaat van de omliggende percelen met de beoogde activiteiten niet onevenredig wordt aangetast. Bij de beoordeling van een omgevingsvergunning moet daarnaast een melding in het kader van het Activiteitenbesluit worden gedaan. Uit deze melding moet eveneens blijken dat het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast. Uit de stukken behorende bij het bestemmingsplan en de daarin gekozen uitgangspunten blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ad.8 Zie beantwoording onder Ad 2. Ad 9. De mededeling over de situering van de woning betreft een reactie op het plan van 1 december 2020, waar de woning achter in de tuin en

dicht op de erfgronden was gesitueerd. Die situatie voldeed inderdaad niet aan een goede stedenbouwkundige invulling van de plekken. Hierop is door de gemeente een stedenbouwkundig concept voorgesteld van een hoofd- en bijvorm welke een sterke relatie met elkaar hebben en dat de bijvorm nog een relatie met de weg heeft. Dat concept, met een woning in de bijvorm, is de basis van het huidige plan. De afstand van de woning tot achterliggende percelen is hierin meegenomen. Hiermee is sprake van een goede stedenbouwkundige invulling van de locatie. Het hoofdgebouw met de beoogde snackbar en appartementen is gericht naar het kanaal en sluit qua uitstraling, nokrichting en grootte aan bij de lintbebouwing in de omgeving.

Ad 10

De sloop van het pand heeft inmiddels plaatsgevonden. Ten aanzien van de uitvoering van de sloopwerkzaamheden bestaat een zorgplicht in het kader van de Wet natuurbescherming. Voor de sloop van het pand is op 23 september 2022 een sloopmelding gedaan. Op basis van de ingediende stukken is de melding op 30 september 2022 geaccepteerd. De sloop heeft overeenkomstig de sloopmelding plaatsgevonden. De herontwikkeling van de locatie (bouw- en gebruiksfase) is ook getoetst aan de Wet natuurbescherming. Uit de beperkte natuurtoets blijkt dat het plan niet zal leiden tot negatieve effecten op beschermde soorten, mits bij de werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels. Ook ten aanzien van beschermde gebieden zijn er geen negatieve effecten te verwachten.

Ad 11.

De meest recente Aeries-calculator is op 26 januari 2023 beschikbaar gekomen. Op het moment van de terinzagelegging vanaf 18 januari 2023 was deze nog niet beschikbaar. Voor de berekening is gebruik gemaakt van de voorloper van de Aeries-calculator 2022 en is de gebruiks- en uitvoeringsfase in de berekening meegenomen. De conclusie dat geen gebruik is gemaakt van de meest recente versie van de Aeries-calculator is juist. Op basis van de ingediende berekening is op te maken dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkelingen. Uit de berekening met de meest recente Aeries-calculator blijkt dat er geen andere uitkomst is.

Ad 12.

Op basis van de CROW-normen is de parkeerbehoefte bepaald. Daarbij is in beginsel uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm zoals ook in de toelichting is te lezen. Het is mogelijk om binnen een bandbreedte af te wijken van de CROW-normen, bijvoorbeeld gelet op de specifieke kenmerken van de locatie, beoogde functie en de mobiliteitskenmerken van de beoogde gebruikers/bezoekers. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt beschreven waarom een lagere norm verdedigbaar is. De 20 parkeerplaatsen worden voldoende geacht, omdat de verwachting is dat direct nuttigen bij de snackbar niet aantrekkelijk zal zijn voor consumenten vanwege de ligging en beoogde inrichting, er veel gebruik zal worden gemaakt van thuisbezorging en veel consumenten per fiets zullen komen in verband met de goede ligging nabij verschillende fietspaden. De lagere norm is passend binnen de bandbreedte van de CROW-norm. Derhalve is geen sprake van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ad 13.

Zie ad 6.

Conclusie	Op grond van de overwegingen stellen we voor deze zienswijze deels over te nemen door: Voor een betere borging van de overlastbeperkende maatregelen wordt voorgesteld een aantal aanpassingen te doen in de regels en op de verbeelding. Daarnaast zal de Aeries-berekening worden aangepast .
Voorgestelde wijziging	- Zie voorgestelde wijziging beantwoording zienswijze reclamant 1 - Aanpassing Aeries-berekening

Reclamant 3

Samenvatting zienswijze	Reclamant 3 geeft in de zienswijze zich niet te kunnen vinden in een herontwikkeling van de locatie. In de zienswijze worden hiervoor diverse bedenkingen geuit tegen de ontwikkeling en het ontwerp bestemmingsplan. Samengevat: 14. woonkarakter a. De voorgestelde ruimtelijke invulling is niet passend bij het karakter van de lintbebouwing. b. Het bouwvolume voldoet niet aan de welstandscriteria. c. De horecafunctie is in strijd met detailhandelsvisie. 15. Reclamant kan zich niet vinden in de toelichting van het bestemmingsplan gegeven gebiedstype gemengd gebied in plaats van rustige woonwijk. De redenering hiervoor wordt in twijfel getrokken. Een gebiedstype rustige woonwijk leidt vermoedelijk tot andere uitkomsten en conclusies. 16. Reclamant 3 verwacht dat het horecabedrijf met de daarbij behorende parkeerbehoefte en een verwachte toename van verkeersbewegingen zal leiden tot overlast. In het bestemmingsplan ontbreken concrete voorwaarden die kunnen bij dragen in het voorkomen van overlast. 17. Reclamant 3 verzoekt bepalingen t.a.v. funderen opnemen.
Beoordeling zienswijze	Ad 14. a. Zie Ad 9. b. Alle plannen op de locatie worden op basis van de welstandsnota getoetst aan de daarin opgenomen criteria. Deze criteria betreffen minimale welstandseisen waaraan een bouwplan moet voldoen. Met het bestemmingsplan worden de bouw mogelijkheden vastgelegd, maar geen welstandscriteria. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de initiatiefnemer een omgevingsvergunning aanvragen. Deze zal ook door de welstandscommissie worden getoetst. In het bestemmingsplan worden onder andere de goot- en bouwhoogte vastgelegd. In het huidige bestemmingsplan bedragen de goot- en bouwhoogte respectievelijk 7 meter en 11 meter. In het nieuwe bestemmingsplan gaat de goot- en bouwhoogte naar 5 meter en 10 meter voor het horeca gebouw en de goot- en bouwhoogte van de woning achter op het perceel wordt 4 en 9 meter. Verder heeft de welstandscommissie de hoofdopzet en uitwerking van het bestemmingsplan akkoord bevonden. c. De functieaanduiding horeca betreft een voortzetting van de aanduiding in het huidige bestemmingsplan. Hierbij wordt de horecafunctie ten opzichte van de bestaande situatie

	afgeschaald van horeca-categorie 2 naar horeca-categorie 1. Vanwege de huidige aanduiding is reeds bepaald dat horeca op de locatie mogelijk is. Het tegengaan van horeca overeenkomstig de detailhandelsvisie is dan ook niet relevant aangezien het een voorzetting van bestaand horecagebruik, in een afgeschaalde categorie, betreft. Ad 15. Zie ad 1. Ad 16. Zie ad 2. en ad. 12. Ad 17. Zie ad. 5
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen stellen we voor deze zienswijze deels over te nemen door: Voor een betere borging van de overlastbeperkende maatregelen wordt voorgesteld een aantal aanpassingen te doen in de regels en op de verbeelding. Daarnaast zal het aantal wooneenheden beter worden geborgd in de planregels.
Voorgestelde wijziging	- <i>Zie zienswijze 1 en 2</i>

Reclamant 4

Samenvatting zienswijze	Reclamant 4 geeft in de zienswijze aan zich niet te kunnen vinden in een herontwikkeling van de locatie. In de zienswijze worden hiervoor diverse bedenkingen geuit tegen de ontwikkeling en het ontwerp bestemmingsplan. Samengevat: 18. Wonen a. Het bouwvoornemen van een woning achter op het betreffende perceel Diepswal 16 ontnemt het vrije uitzicht van reclamant 4. Daarnaast stelt reclamant dat bij aankoop van de woning van reclamant 4 verzekerd was dat het uitzicht vanuit de woning zo zou blijven. Het gegeven dat het vrije uitzicht in de toekomst mogelijk niet meer aanwezig zal zijn is een aantasting van het woongenot. b. De ontwikkeling past niet bij de bestaande lintbebouwing. 19. Reclamant vreest in de toekomst geluidsoverlast door de voorgenomen ontwikkeling en de daarbij behorende activiteiten. Reclamant stelt dat in het bestemmingsplan maatregelen opgenomen moeten worden om overlast te voorkomen. 20. Reclamant 4 verzoekt bepalingen ten aanzien van funderen op te nemen
--------------------------------	---

Beoordeling zienswijze	Ad 18. a. In vaste jurisprudentie is bepaald dat het eeuwig recht op vrij uitzicht niet bestaat en derhalve ook niet geclaimd kan worden. Ook binnen de huidige planologische situatie heeft de initiatiefnemer de mogelijkheid om direct in de nabijheid van het perceel van reclamant 4 een bouwwerk op te richten die het vrije uitzicht kan belemmeren. Dit neemt niet weg dat het uitzicht met het planvoornemen voor reclamant 4 veranderd. Hiermee kan ook de woonbeleving van reclamant 4 veranderen. Het staat reclamant vrij om vanwege de nieuwe planologische situatie een planschadeverzoek in te dienen. b. Zie ad 9. Ad 19. Zie ad 2. Ad 20. Zie ad 5.
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen stellen we voor deze zienswijze deels over te nemen door: Voor een betere borging van de overlastbeperkende maatregelen wordt voorgesteld een aantal aanpassingen te doen in de regels en op de verbeelding.
Voorgestelde wijziging	- Zie zienwijze 1 en 2

Reclamant 5

Samenvatting zienswijze	Reclamant 5 geeft in de zienwijze aan zich niet te kunnen vinden in een herontwikkeling van de locatie. In de zienswijze worden hiervoor diverse bedenkingen geuit tegen de ontwikkeling en het ontwerp bestemmingsplan. Samengevat: 21. De ontwikkeling zorgt voor een inbreuk op het woongenot van reclamant 5 te weten: a. Beperking van vrij uitzicht; b. Inbreuk op rust en privacy; c. Realisatie van een woning achter op het perceel Diepswal 16 te Leek is ongewenst. 22. De voorgestelde ruimtelijke invulling is niet passend bij het karakter van de lintbebouwing van Diepswal. Tevens past het plan niet binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de locatie. 23. Er is onvoldoende overleg geweest met omwonenden. 24. Reclamant 5 vreest geluidsoverlast van met name de horeca-activiteiten en bijbehorende, bezoekers en auto's. Reclamant wil dat maatregelen worden getroffen of voorzieningen aangebracht om hinder- of geluidsoverlast zoveel mogelijk te beperken of te reduceren. 25. Reclamant 5 vreest dat de mogelijke groenin-vulling ten behoeve van de ontwikkeling ongewenste schaduw zal creëren of schade door wortelgroei zal veroorzaken op het
--------------------------------	--

	perceel van reclamant 5. Reclamant 5 wil hierom betrokken worden bij de aanleg en de keuze in beplanting door de initiatiefnemer. 26. Reclamant 5 verzoekt heien uit te sluiten in verband met het kunnen ontstaan van schade bij de woningen van omwonenden.
Beoordeling zienswijze	Ad. 21 a. Zie ad.18a b. Het perceel heeft in de huidige situatie reeds een aanduiding horeca. Op basis van deze aanduiding zijn op het perceel horeca-activiteiten tot en met categorie 2 toegestaan. Het voorgestelde plan staat echter geen zwaardere horeca-activiteiten toe dan categorie 1. De horeca-activiteiten hebben daardoor in potentie minder impact op het woon- en leefklimaat dan de huidige bij recht toegestane zwaardere horeca-activiteiten. De horeca-activiteiten moeten voldoen aan het Activiteitenbesluit. Dit besluit beschermd met algemene regels het woon- en leefklimaat van de omgeving rondom een bedrijfsactiviteit. Wanneer een bedrijfsactiviteit niet aan deze algemene regels voldoet kunnen maatwerkvoorschriften worden opgesteld. Met de onderbouwing en de voor het bestemmingsplan gemaakte onderliggende onderzoeken, en te nemen maatregelen (geluidscherm, uitzetten koelmotor, dove gevel) wordt aannemelijk gemaakt dat er geen onevenredige inbreuk wordt gemaakt op het woon en leefklimaat van omwonenden. Daar waar gewenst worden maatregelen geborgd in het bestemmingsplan of worden deze nader naar aanleiding van een melding in het kader van het Activiteitenbesluit opgelegd c. Zie ad. 9 Ad. 22 zie ad. 9 Ad. 23 zie ad. 13 Ad. 24 zie ad.2 Ad.25 Elke eigenaar van een perceel staat het vrij om op het eigen perceel beplanting te planten mits deze niet in strijd is met hierover vastgestelde regels in het burgerlijk Wetboek (boek 5) of de Algemene plaatselijke verordening. In artikel 4:12f van de Algemene plaatselijke verordening van de gemeente Westerkwartier is voor bomen, heesters en heggen tot de erfgrens een minimale afstand opgenomen: <i>“De afstand als bedoeld in artikel 5:42 Burgerlijk Wetboek wordt vastgesteld op 0,5 meter voor bomen en op nihil voor heesters en heggen.”</i> Wanneer de initiatiefnemer van deze regel wil afwijken zal de eigenaar van het naburige erf toestemming moeten geven. Ad 26 zie ad.5

Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen stellen we voor deze zienswijze deels over te nemen door: Voor een betere borging van de overlastbeperkende maatregelen wordt voorgesteld een aantal aanpassingen te doen in de regels en op de verbeelding.
Voorgestelde wijziging	- Zie zienswijze 1 en 2

Reclamant 6

Samenvatting zienswijze	Reclamant 6 geeft in de zienswijze aan zich niet te kunnen vinden in een herontwikkeling van de locatie. In de zienswijze worden hiervoor diverse bedenkingen geuit tegen de ontwikkeling en het ontwerp bestemmingsplan. Samengevat: 27. Eerder gevestigde horecabedrijven op de locatie veroorzaakten veel geluidsoverlast. Reclamant 6 vreest opnieuw voor geluidsoverlast. 28. Reclamant 6 geeft aan dat de huidige horeca-aanduiding op de locatie in de bestemming Wonen-2 niet is verankerd in de bestemmingsplanregels behorende bij deze bestemming van het vigerende bestemmingsplan Leek-Woonwijken. Vanwege het ontbreken van deze verankering in de regels heeft de aanduiding volgens reclamant 6 geen juridische betekenis. 29. De woning van reclamant 6 valt in een gebiedstype rustige woonwijk. Hiervoor gelden dan ook andere normen dan die in de berekeningen zijn gehanteerd. 30. Vanwege de openingstijden en de verwachte doelgroepen voor het horecabedrijf wordt meer geluidsoverlast verwacht. 31. Het terras voor 45 personen en de 20 parkeerplaatsen leveren volgen reclamant een onevenredige hinder op voor de woonomgeving. Volgens reclamant is het de vraag of de activiteit past bij lichte horeca. Het beperken van overlast wordt niet nader beschermd door aanvullende planregels om het woon- en leefklimaat van de omgeving te beschermen. 32. Het maximum van 3 appartementen is niet opgenomen in de regels. 33. In het bestemmingsplan is het inperken van hinder voor de omgeving door horeca-activiteiten tot categorie 1 onvoldoende geborgd om een aanvaardbaar woon en leefklimaat te garanderen. In artikel 1.26 van het bestemmingsplan zou de vermaaksfunctie uit het begrip geschrapt moeten worden. Daarnaast wordt verzocht op de locatie slechts horeca categorie1a toe te staan. 34. Sluitingstijden worden op basis van de APV niet gereguleerd. Reclamant 6 acht het wenselijk dat de sluitingstijden worden vastgelegd in het bestemmingsplan. 35. Reclamant 6 vindt het onlogisch dat de gemeente in het bestemmingsplan opnieuw de aanduiding horeca op de locatie opneemt. Eén en ander onder verwijzing naar punt 28. De keuze hier toe is naar de mening van reclamant 6 onvoldoende onderbouwd. 36. De behoefte aan de voorgenomen appartementen is onvoldoende onderbouwd.
--------------------------------	---

	37. De locatie ligt op een route die door scholieren veel wordt gebruikt. De realisatie van een snackbar druist in tegen het landelijk beleid om snackbars e.d. zoveel mogelijk te weren uit de omgeving van scholen. 38. De locatie van de snackbar ligt aan een drukke weg. De aanwezigheid van de horeca met terras en een uitrit voor auto levert een risico op voor de verkeersveiligheid. 39. De gevolgen van verkeerstoename door de ontwikkeling zijn onvoldoende onderbouwd. Reclamant vreest meer overlast door een toename van de verkeersbewegingen. 40. De ontwikkeling doet een ernstige afbreuk aan het woonkarakter van de omgeving. Daarnaast voldoet het voorgestelde volume op deze locatie niet aan de criteria uit de Welstandsnota. 41. Waarom is de beoogde groene uitstraling van het plangebied niet geborgd in de regels en verbeelding. 42. Reclamant vreest meer stankoverlast nu er een horecabedrijf terugkomt die dagelijks geopend zal zijn. 43. Financiële uitvoerbaarheid van het plan wordt onvoldoende inzichtelijk gemaakt. 44. Er is onvoldoende overleg geweest met omwonenden. 45. Er ontbreekt een belangenafweging waaruit blijkt dat voldoende rekening is gehouden met de belangen van omwonenden.
Beoordeling zienswijze	Ad. 27 Zie ad.2 Ad. 28 De constatering van reclamant dat de aanduiding horeca op de huidige verbeelding op de bestemming Wonen-2 niet terugkomt in de regels behorende bij deze bestemming is juist. Zowel de verbeelding als de regels vormen het juridische kader voor de beoordeling van plannen. Het is gebruikelijk de aanduiding met regels wordt verankerd in de regels van het bestemmingsplan. De verklaring dat dit niet is gebeurd is omdat bij het opstellen van het huidige bestemmingsplan Leek-Woonwijken de regels onbedoeld onder de bestemming Wonen-1 terecht zijn gekomen. Het is nooit de intentie van de gemeente geweest om het horecagebruik op de locatie in te perken of te verbieden. Dit wordt ook bevestigd in de toelichting van het bestemmingsplan Leek-Woonwijken (blz. 51 par. 6.7) waarin de locatie Diepswal 16 expliciet wordt genoemd (<i>"Aan de Diepswal is daarnaast een café en een cafetaria gevestigd. Deze functie is specifiek aangeduid."</i>). Daarnaast wordt in de toelichting van het bestemmingsplan ook aangegeven dat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft. Verandering of inperken van bestaande functies is met het bestemmingsplan niet beoogd. Derhalve kan het ontbreken van de verwijzing in de bestemmingsplanregels beoordeeld worden als een kennelijke verschrijving. Het vestigen van een nieuw horecabedrijf moet hierom worden beschouwd als een bestaand recht dat met het nieuwe bestemmingsplan in een lagere categorie wordt voortgezet. Ad. 29 Zie ad. 1. In aanvulling hierop: de constatering dat de locatie van woning van reclamant is aan te merken als rustige woonwijk is gezien de ligging aan de overzijde van het kanaal juist. Het bepalen van het

	gebiedstype voor de plan locatie heeft betrekking op andere locatiekenmerken. Het plangebied ligt zoals gezegd aan een hoofdontsluitingsweg waardoor, het gebiedstype van de onderhavige locatie is aan te merken als gemengd gebied. Verder blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de grenswaarden op de woning van reclamant niet worden overschreden. De afstand van de gevel van de woning van indiener tot het plangebied is circa 50 m. Ook als er wordt uitgegaan van een gebiedstype rustige woonwijk wordt er daarmee ruimschoots voldaan aan de maximale richtafstand van 10 meter voor geur en geluid bij een snackbar. Het akoestisch onderzoek bevestigt in die zin dat ter plaatse van de woning sprake is van een voldoende woon- en leefklimaat op dit aspect. Ad. 30 Zie ad. 2 onder d., ad.7 en de opmerking ten aanzien van geluid onder ad. 29 Ad. 31 Zie ad. 7 Ad. 32 Zie ad. 3 Ad. 33 Zie ad. 4 Ad. 34 Zoals reclamant aangeeft heeft de gemeente inderdaad voor gekozen niet actief de sluitingstijden te reguleren in de APV. Op basis van het Activiteitenbesluit kunnen maatwerkvoorschriften worden gegeven omtrent het inperken van overlast. Uit de melding in het kader van het Activiteitenbesluit in combinatie met de geluidsonderzoeken kan naar voren komen dat beoogde activiteiten alleen binnen een bepaalde dagperiode kunnen plaatsvinden. Regulering en handhaving vindt plaats op basis van het Activiteitenbesluit. Ad. 35 Zie ad. 28 Ad. 36 De onderbouwing van de behoefte en ambities zijn weergegeven in paragraaf 3.4 en 3.5 van de toelichting. Deze wordt verder ondersteund door de woningbouwopgave tot 2030 en de behoefte aan diverse woonvarianten zoals verwoord in de woonvisie. Het totale woningprogramma voor Leek is gericht op een mix aan woningtypen, passend bij de schaal van het dorp en met een accent op producten die nog onvoldoende op voorraad zijn. In Leek (en Zuidhorn) is er zowel vraag naar vrije sector huur als naar sociale huur. Hierom past de toevoeging van deze appartementen bij de vraag naar een mix van woningtypen. Zo is in de woonvisie onder andere opgenomen dat uit het woningmarktonderzoek (p. 35) blijkt dat voor Leek over 2020-2029 een behoefte bestaat aan 525 tot 750 woningen (400-600 koop), en in het bijzonder ook een behoefte aan appartementen (++). Verder wordt aangegeven dat een bovengemiddelde interesse van diverse groepen wordt verwacht (p. 48). Het plan past hier binnen.
--	--

	Ad. 37 Zie ad. 28. Daarnaast ligt de locatie niet in de directe nabijheid van scholen. De dichtstbijzijnde basisschool ligt op ca 650 meter afstand en een VO-school op ca 1 km (hemelsbreed gemeten). Een dergelijke afstand kan niet worden omschreven als in de directe nabijheid van scholen. Dat de locatie langs een route voor scholieren ligt maakt deze afweging niet anders.. Ad. 38 De weg Diepswal ligt binnen de bebouwde kom. De maximale snelheid op deze weg bedraagt 50km/h. Een uitrit wordt beschouwd als een snelheid remmende maatregel die de verkeersveiligheid juist ten goede komt. Hoewel met de parkeervoorzieningen voldoende wordt voorzien in de behoefte is parkeren op straat binnen de bebouwde kom toegestaan. Geparkeerde voertuigen op de rijbaan hebben een snelheid remmend effect. Dit komt ten goede van de verkeersveiligheid. Weggebruikers dienen zich aan te passen aan de verkeerssituatie. Het feit dat de locatie binnen de bebouwde kom is gelegen geeft geen aanleiding om aan te nemen dat de verwachte toename in verkeersbewegingen tot een onveilige verkeerssituatie zal leiden. Het betreft een horeca activiteit met bijbehorende verkeersbewegingen die passend wordt geacht binnen de bebouwde kom. Een mogelijke toename van het verkeer heeft juist een snelheid remmend effect. Ad. 39 Verkeersmetingen geven een beeld van het aantal verkeersbewegingen op de weg Diepswal ter hoogte van het plangebied. Uit de metingen en de verwachte verkeersbeweging als gevolg van de ontwikkeling valt af te leiden dat deze het woon- en leefklimaat niet onevenredig aantasten. De toegestane horeca-activiteit met bijbehorende verkeersbewegingen wordt passend geacht binnen de bebouwde kom. Gelet op de ontsluiting van het plangebied op de Diepswal, een doorgaande weg met voldoende verkeerscapaciteit, zijn er geen verkeersproblemen te verwachten. Ad 40 Zie ad 9 en 21b. Ad 41 Inrichting van het perceel met groen is niet een eis die aan de ontwikkeling wordt gesteld. De locatie maakt onderdeel uit van de lintbebouwing en heeft als hoofdbestemming een woonbestemming. Het staat iedere eigenaar van een perceel vrij om het perceel naar eigen smaak in te richten. Groen kan een meerwaarde betekenen voor de ontwikkeling, maar binnen de lintbebouwing van Diepswal is er geen dringende aanleiding tot het stellen van een harde eis. De initiatiefnemer heeft met uitgangspunten voor de nieuwe situatie een beoogd beeld weergegeven hoe het perceel ingericht wordt. Een van deze uitgangspunten is dat door het gehele plangebied bomen worden geplaatst voor de groene uitstraling van het gebied (par. 2.3 toelichting). Ad.42 Op basis van het Activiteitenbesluit worden regels gesteld aan het voorkomen van geuroverlast. Vanuit het Activiteitenbesluit kunnen maatwerkvoorschriften worden opgelegd ter voorkoming van
--	---

	geuroverlast. Dit zal worden getoetst bij de omgevingsvergunning en de melding in het kader van het Activiteitenbesluit. Aanvullend tevens de opmerkingen ten aanzien van geur onder ad. 29. Ad. 43 De onderbouwing van de uitvoerbaarheid is geborgd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemers. De inhoud van de overeenkomst is niet openbaar. Ad 44 Zie ad.6 Ad 45 Zie Ad 6
Conclusie	Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen stellen we voor deze zienswijze deels over te nemen door: Voor een betere borging van de overlastbeperkende maatregelen wordt voorgesteld een aantal aanpassingen te doen in de regels en op de verbeelding. Daarnaast zal het aantal wooneenheden beter worden geborgd in de planregels.
Voorgestelde wijziging	- <i>Zie zienswijzen 1 en 2</i>