

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 de heer [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], 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

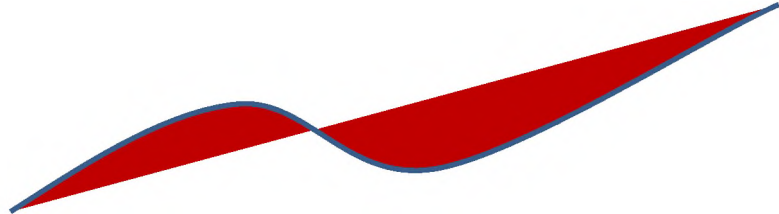
Daarnaast zijn in het akoestisch onderzoek voorwaarden opgenomen waaronder een combinatie van wonen en snackbar zijn toegestaan. Nu het geen bedrijfswoningen zijn valt uit het akoestisch onderzoek op te maken dat om de bestemming uitvoerbaar te laten zijn in het kader van de Wet geluidhinder maatregelen 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 Hoofdiep

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

Beulakerweg 10, 8355 AH Giethoorn