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

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 wegverkeerslawaai Bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek

Geachte leden van de Raad,

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

Wij vinden het op zich positief dat er een herontwikkeling plaatsvindt op het perceel Diepwal 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 de heer [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 dichter bij 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 wegverkeerslawaai 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 erfgrens 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 erfgrens 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 hei-werkzaamheden 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,

[redacted] en [redacted]
[redacted]
[redacted]

Bijlage 1

Van: [redacted] & [redacted]
Onderwerp: Ontwikkelingen [redacted]
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/bedrijfspand 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]

Bijlage 2

Van: [redacted] & [redacted]
Onderwerp: Plan [redacted]
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 aangrensende buren 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 buren (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]

Bijlage 3

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 buren 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 buren 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

Gemeente Westerkwartier

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 aangrensende buren 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 buren (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]