

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] en [Redacted]

[Redacted]

[Redacted] Leek

[Redacted]