

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.

Behoefte 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,




