

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek
Zaaknummer : 1969114552
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: Wethouder H. Haze
Bijlagen : 1. Bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek (toelichting)
2. Bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek (regels)
3. Bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek (verbeelding)
4. Bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek (bijlagen bij de toelichting)
5. Bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek (bijlage bij de regels)
6. Nota van zienswijzen

✿ **Voorgesteld besluit**

1. Kennisnemen van het bestemmingsplan Diepswal 16 Leek
2. Kennisnemen van de tegen het bestemmingsplan ingediende zienswijzen;
3. De zienswijzen tegen het bestemmingsplan deels gegrond te verklaren;
4. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen;
5. Het bestemmingsplan Diepswal 16 Leek met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPLE22HERS1-OW01 gewijzigd vast te stellen;
6. Het vastgestelde plan het identificatienummer; NL.IMRO.1969.BPLE22HERS1-VA01 te geven;
7. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_ NL.IMRO.1969.BPLE22HERS1-VA01.dxf vast te stellen;

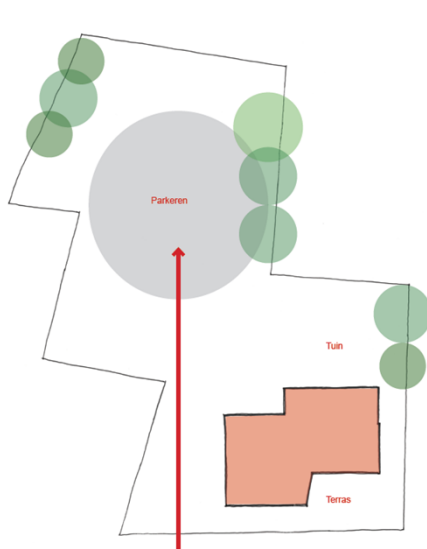
✿ **Inhoudelijke toelichting**

De eigenaar van het perceel Diepswal 16 in Leek heeft het voornemen de locatie te herontwikkelen. Het voornemen bestaat uit het realiseren van een vrijstaande woning en een horecagelegenheid met daarboven drie appartementen. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan wijziging nodig. Op basis van de vooraf gestelde voorwaarden heeft de eigenaar een plan ontwikkeld en hiervoor een bestemmingsplan laten opstellen. Ten behoeve van het plan heeft het ontwerp bestemmingsplan tezamen met een ontwerpbesluit hogere grenswaarde geluid gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende terinzagelegging zijn zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. De zienswijzen geven deels aanleiding voor wijzigingen in het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

✿ **Historische context**

De initiatiefnemers zijn familie van de eigenaar van het perceel Diepswal 16 in Leek. Op het perceel Diepswal 16 te Leek was voorheen een horecabedrijf (café en cafetaria). De locatie maakt onderdeel uit van de lintbebouwingsstructuur gelegen aan de Diepswal in Leek. Het café met cafetaria is destijds ontstaan ter hoogte van de middelste Vallaat (houten sluis) in de Diepswal. Het café droeg in het verleden ook de naam "t Middenste Vallaat". Ter hoogte van de locatie zijn de sluisresten van deze Vallaat nog terug te vinden. Sinds de ontwikkeling van de uitbreidingswijken Wolfeschans en Oostindie is de daghoreca een gewenste voorziening in de nabijheid van deze wijken. Gezien de leeftijd en de staat van het pand en het vertrek van de uitbater, heeft de initiatiefnemer nagedacht over een mogelijke herontwikkeling van de locatie. Vanwege de staat van de bebouwing en een

uitgevoerde asbestsanering had de locatie geruime tijd een negatieve invloed op het straat- en bebouwingsbeeld. Vooruitlopend op een herontwikkeling van de locatie heeft de initiatiefnemer inmiddels besloten het pand in zijn geheel te slopen.



Bestaand



Nieuw

✱ **Geluidsonderzoek**

Wegverkeer

Er is in kader van het bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluidsbelasting van wegverkeerslawaai op de gevels. De Wet geluidhinder beschouwt een woning als een geluidsgevoelig gebouw. Daarom dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een geluidgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone.

Uit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de appartementen ten gevolge van wegverkeer op de Diepswal te hoog is. Voor de westgevel en oostgevel van de betreffende appartementen dient een hogere waarde te worden aangevraagd.

De vaststelling van een hogere grenswaarde voor geluid is een bevoegdheid van het college. Het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarde geluid heeft tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het college heeft een besluit hogere grenswaarde genomen.

Overig

In het akoestisch onderzoek is tevens de invloed van de snackbar op de omgeving beoordeeld. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat wellicht maatregelen nodig zijn om het woon- en leefklimaat van woningen in de directe omgeving te beschermen. Daar waar gewenst/mogelijk kunnen maatregelen worden geborgd in het bestemmingsplan. Ook kunnen op grond van het Activiteitenbesluit aan de inrichting specifieke maatwerkvoorschrift worden opgelegd.

☀ **Programma Aanpak Stikstof**

Op 2 november 2022 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak geoordeeld dat de bouwvrijstelling stikstof niet voldoet aan het Europese natuurbeschermingsrecht. Uit de uitspraak volgt dat bouwvrijstelling niet gebruikt mag worden bij bouwprojecten. Ten behoeve van de ontwikkeling is hierom een Aerius-berekening voor de aanlegfase en de gebruiksfase gemaakt. Met betrekking tot de realisatie van de ontwikkeling op deze locatie zijn zowel voor de aanlegfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Natura 2000-gebieden berekend. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunning plichtig. Gebleken is dat de uitgevoerde berekening niet overeenkomstig de meest recente versie van de Aerius-rekenmethode is uitgevoerd. De berekening is hierop voor het bestemmingsplan aangepast. De gewijzigde berekening heeft geen ander uitkomst.

☀ **Uitvoerbaarheid**

De gronden zijn in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten voor de ontwikkeling liggen bij de initiatiefnemer. Met de ontwikkelaar is hiervoor een anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst is onder andere vastgelegd dat de kosten die verband houden met de voorgenomen ontwikkeling voor rekening van de ontwikkelaar komt. Daarnaast zijn in de overeenkomst afspraken opgenomen over het verhalen van planschade op de initiatiefnemer wanneer dit wordt veroorzaakt door de voorgenomen herontwikkeling van het perceel Diepswal 16 in Leek.

☀ **Vervolgtraject**

Het ontwerp bestemmingsplan heeft tezamen met het ontwerpbesluit hogere grenswaarde gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft gedurende deze periode zienswijzen kunnen indienen tegen het plan. Eventuele zienswijzen moeten worden betrokken bij de verdere procedure. Na de terinzagelegging kan, met inachtneming van eventuele zienswijzen, de raad worden gevraagd het bestemmingsplan vast te stellen. Het vastgestelde bestemmingsplan en besluit hogere grenswaarde zullen opnieuw 6 weken ter inzage worden gelegd. Tegen een vastgesteld bestemmingsplan kan gedurende de periode van terinzagelegging beroep worden ingesteld.

☀ **Communicatie**

Aan de initiatiefnemer is de verzocht in een vroeg stadium omwonenden te informeren. Voordat het college op 15 juni 2021 een principe besluit heeft genomen heeft de initiatiefnemer omwonenden benaderd. Hierbij zijn de voorgenomen plannen gedeeld en hebben omwonenden de mogelijkheid gekregen op de plannen te reageren. De initiatiefnemer heeft hierop één reactie op de mogelijke ontwikkeling ontvangen. Vragen of opmerkingen over de ontwikkeling zijn door de initiatiefnemer opgepakt en heeft tot een aanpassing geleid van de toen voorgestelde terreininrichting. Door een uitruil van gronden met de Diepswal 17 kan er een meer optimale inrichting van beide percelen worden gerealiseerd. De initiatiefnemer zal bij verdere uitwerking van de plannen de omgeving op de hoogte houden van de voortgang van de ontwikkeling.

Uit de zienswijzen 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 zienswijzen 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 onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden. Dit proces is ons inziens inhoudelijk zorgvuldig geweest.

☀ **Zienswijze en Commentaar**

Tijdens de terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn overwogen en voorzien van een reactie. De nota van reactie is als bijlage bij dit advies gevoegd.

Geconcludeerd wordt dat de zienswijzen deels aanleiding geven om het bestemmingsplan op een aantal punten aan te passen. Voorgesteld wordt om de zienswijzen deels over te nemen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

voorgestelde wijzigingen

Op grond van de in de nota van zienswijzen gegeven overwegingen stellen we voor de zienswijzen deels over te nemen door:

- In de planregels een voorwaardelijke verplichting op te nemen ten aanzien van het realiseren van een geluidscherm in relatie tot het horecabedrijf.
- Op de verbeelding en in de planregels een parkeerverbod op te nemen 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.
- Ten aanzien van de onderbouwing van eventuele gevolgen op het gebied van stikstof een nieuwe Aeries-berekening in het bestemmingsplan op te nemen;

☀ **Ambtelijke wijzigingen**

Naast de zienswijzen zijn een aantal andere punten opgemerkt. In het bestemmingsplan en de bijbehorende stukken wordt de weg Diepswal beschreven als een provincialeweg (N979). Dit is niet correct. In het verleden was de weg ter hoogte van de ontwikkeling een provincialeweg tegenwoordig is dit een gemeentelijke weg. Voorgesteld wordt dit in de tekst aan te passen. Inhoudelijk heeft deze wijziging geen gevolgen voor de uitkomsten van de onderzoeken.

Verder is gebleken dat de uitvoering van de zuidgevel (zijde Diepswal) als dove gevel niet voldoende in het bestemmingsplan is geborgd. Met het opnemen van een aanduiding op de verbeelding en het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt de uitvoering van een dove gevel alsnog in het bestemmingsplan geborgd.

☀ **Bekendmaking**

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld zal deze via de reguliere weg bekend worden gemaakt. De vaststelling zal worden gepubliceerd in het Gemeentebblad. Daarnaast zal het plan digitaal te raadplegen zijn op www.ruimtelijkeplannen.nl

het college van burgemeester en wethouders

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel Vaststellen bestemmingsplan Diepswal 16 te Leek van 9 mei 2023,

Besluit:

1. Kennisnemen van het bestemmingsplan Diepswal 16 Leek
2. Kennisnemen van de tegen het bestemmingsplan ingediende zienswijzen;
3. De zienswijzen tegen het bestemmingsplan deels gegrond te verklaren;
4. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen;
5. Het bestemmingsplan Diepswal 16 Leek met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPLE22HERS1-OWo1 gewijzigd vast te stellen;
6. Het vastgestelde plan het identificatienummer; NL.IMRO.1969.BPLE22HERS1-VAo1 te geven;
7. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_ NL.IMRO.1969.BPLE22HERS1-VAo1.dxf vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 14 juni 2023.

A. van der Tuuk
Voorzitter

O. E. de Vries
Griffier