

# **BESTEMMINGSPLAN LEEK CENTRUM 2013**

**GEMEENTE LEEK**

**Bestemmingsplan Leek Centrum 2013**

**CODE 123302 / 19-02-14**

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Begrenzing van het plangebied	6
1. 3. Vigerende planologische regelingen	6
1. 4. Doel en karakter van het bestemmingsplan	6
1. 5. Opzet en techniek	7
1. 6. Leeswijzer	7
<b>2. INVENTARISATIE EN ONTWIKKELINGEN</b>	<b>9</b>
2. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied	9
2. 2. Functionele en ruimtelijke karakteristiek	10
2. 3. Winkelstructuur	12
2. 4. Verkeersstructuur	14
2. 5. Ruimtelijke inventarisatie en analyse	18
2. 6. Ruimtelijke ontwikkelingen	18
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>23</b>
3. 1. Inleiding	23
3. 2. Rijksbeleid	23
3. 3. Provinciaal beleid	27
3. 4. Regionaal beleid	30
3. 5. Gemeentelijk beleid	34
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN EN RUIMTELIJKE KWALITEIT</b>	<b>42</b>
4. 1. Inleiding	42
4. 2. Archeologie	42
4. 3. Bodem	43
4. 4. Landschap en cultuurhistorie	44
4. 5. Energie- en klimaatbeleid	46
4. 6. Ecologie	47
4. 7. Externe veiligheid	49
4. 8. Geluid	51
4. 9. Luchtkwaliteit	52
4. 10. Water	53
4. 11. MER-beoordeling	56
<b>5. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN</b>	<b>57</b>
5. 1. Toekomstperspectief detailhandelsvoorzieningen:	57
5. 2. Uitgangspunten ruimtelijk beleid	62
<b>6. REGELS EN VERBEELDING</b>	<b>67</b>
6. 1. Inleiding	67
6. 2. RO standaarden 2012	67

6. 3.	Wet ruimtelijke ordening	67
6. 4.	Omgevingsverordening	68
6. 5.	Uitgangspunten	68
6. 6.	Regels	69
6. 7.	Toelichting op de bestemmingen	69
<b>7.</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>73</b>
7. 1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
7. 2.	Economische uitvoerbaarheid	73
<b>8.</b>	<b>INSPRAAK EN OVERLEG</b>	<b>74</b>
8. 1.	Te volgen procedure	74
8. 2.	Vooroverleg	74
8. 3.	Uitkomsten vooroverleg	74
8. 4.	Inspraak	74
8. 5.	Uitkomsten inspraak	74
<b>9.</b>	<b>VASTSTELLING DOOR DE RAAD</b>	<b>75</b>

#### **Literatuurlijst**

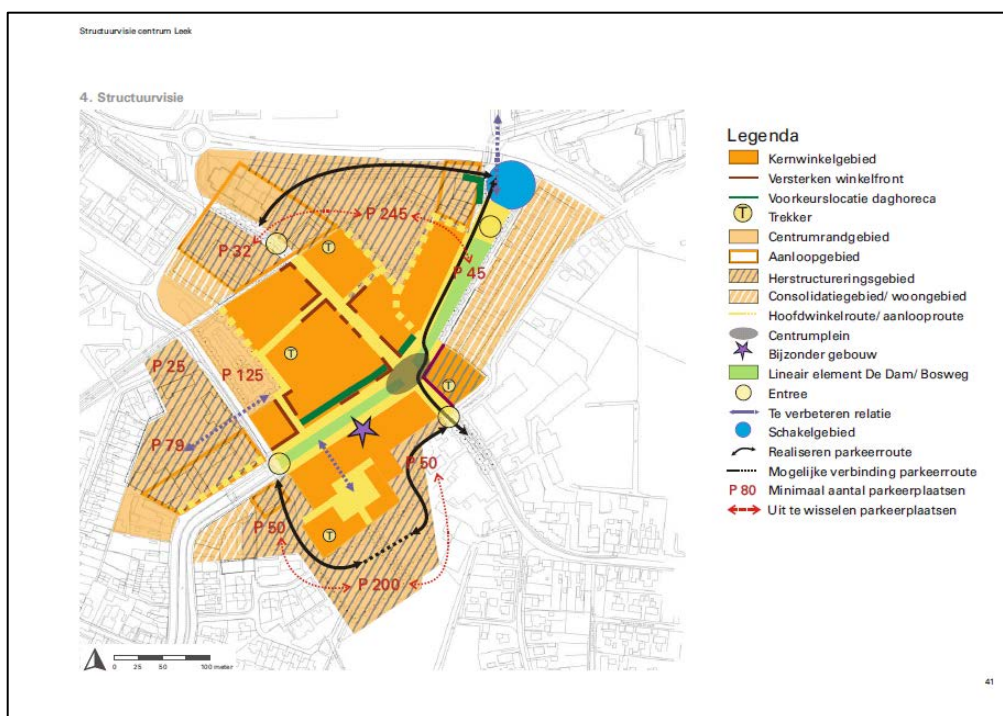
#### **Bijlagen**

1. Archeologisch bureauonderzoek centrumgebied Leek (Libau 8 augustus 2012 - rapport 12-153)
2. Verantwoording groepsrisico N372 (Steunpunt externe veiligheid d.d. 7 oktober 2013)
3. Beknopte eenmalige levering uit de Nationale Databank Flora en Fauna (Het Natuurloket d.d. 6 augustus 2013)
4. Reactienota Inspraak en Overleg bestemmingsplan Leek centrum 2013 (29 oktober 2013)

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

Op 24 juni 2002 heeft de raad van Leek de Structuurvisie centrum Leek vastgesteld. Aanleiding voor het opstellen van deze visie is de wens te komen tot een algehele kwaliteitsverbetering in het centrumgebied van Leek. Op basis van een sterkte-zwakke analyse zijn uitgangspunten en ambities vastgesteld voor de winkelstructuur, de verkeersstructuur, de inrichting van de openbare ruimte en de beeldkwaliteit in het centrumgebied.



*plankaart structuurvisie centrum Leek*

De juridisch-planologische vertaling van de Structuurvisie centrum Leek heeft plaatsgevonden in het op 23 februari 2004 door de raad vastgestelde bestemmingsplan Leek centrum, met bijbehorend beeldkwaliteitplan.

Om de gewenste kwaliteitsverbetering op gang te brengen hebben burgemeester en wethouders in 2005 de strategienotitie voor de herstructurering van het centrum vastgesteld. In de strategienota is er, mede in verband met het ontbreken van voldoende financiële middelen, voor gekozen om te starten met ontwikkelingen in de herstructureringsgebieden. In een tussenbalans van de strategienota (2008) werden de vorderingen in de herstructureringsgebieden aangegeven. Geconstateerd werd dat een aantal projecten op dat moment niet haalbaar waren en dat andere projecten niet de middelen zouden genereren die nodig waren voor de versterking van de identiteit van het kernwinkelgebied. Besloten werd niet substantieel af te wijken van de strategie

uit 2005, de bestaande ontwikkelingen in herstructureringsgebieden voort te zetten, gronden aan te kopen nabij de Schans ten behoeve van een parkeerterrein, de blauwe zone uit te breiden en een mogelijke ontwikkeling op De Tip en kwalitatieve maatregelen in het kernwinkelgebied onder te brengen in de Inter gemeentelijke structuurvisie Leek-Roden (IGS). In de afgelopen jaren zijn in het centrumgebied de volgende ontwikkelingen in gang gezet.

### 1. Appartementencomplex 'De Ridderhof'

In het gebied dat globaal begrensd wordt door de Tolberterstraat, de Oosterheerdstraat en het Vredewoldplantsoen is in opdracht van Woonservice Wold&Waard een complex gerealiseerd met 44 appartementen en circa 710 m<sup>2</sup> commerciële ruimte. Het complex is medio 2012 opgeleverd.

Ten behoeve van de realisatie van dit project is met toepassing van artikel 19, lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening vrijstelling van het geldende bestemmingsplan verleend.

In samenhang met de realisatie van de Ridderhof heeft het parkeerterrein voor de Rabobank een herinrichting ondergaan, waarbij de parkeer capaciteit is uitgebreid en de bushalte is verplaatst naar de Oosterheerdstraat. De parkeerplaats voor de Rabobank is uitsluitend nog toegankelijk vanaf de Tolberterstraat/Anna van Ewsumstraat en niet meer vanaf de Oosterheerdstraat.

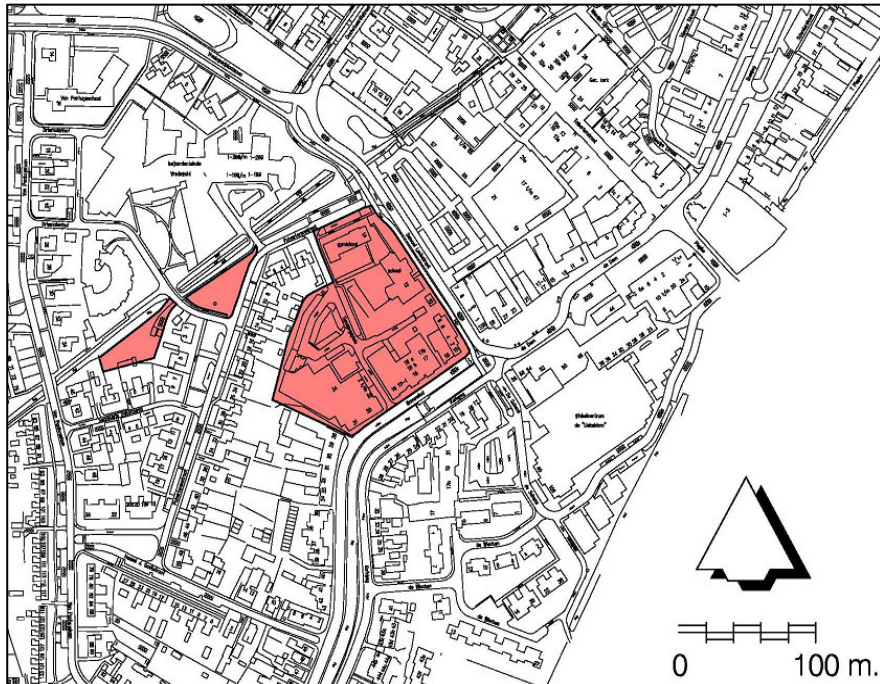


*situering appartementencomplex de Ridderhof*

### 2. Herontwikkeling locatie voormalige Centrumschool

Op 4 november 2010 heeft de raad van Leek het bestemmingsplan 'Leek centrum - Synagogeplein' met bijbehorend beeldkwaliteitplan vastgesteld. Het bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische basis voor de realisatie van een woongebouw met ruimte voor viermaal 6 woongroepen, 2 appartementen en circa 1.140 m<sup>2</sup> BVO commerciële ruimte, de realisatie van 27 zorgwoningen en commerciële ruimte op de hoek Samuel Leviestraat-Pulvertorenstraat en een uit-

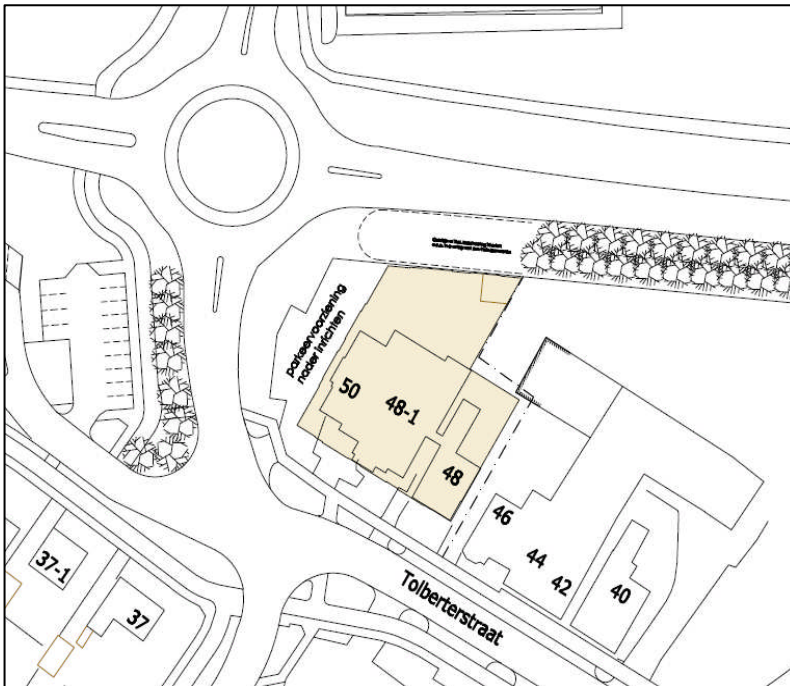
breiding van commerciële ruimten aan de achterzijde van de panden aan het Bo-  
veneind met daarboven twee appartementen. Het woongebouw en het complex  
met zorgwoningen c.a. zijn medio 2012 opgeleverd.



*begrenzing plangebied bestemmingsplan Leek centrum - Synagogeplein*

### 3. Herontwikkeling locatie Univé

Op 6 juni 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders **voor** de locatie van Univé aan de Tolberterstraat te Leek een uitwerkingsplan vastgesteld. Dit uitwerkingsplan, dat gebaseerd is op het bestemmingsplan Leek centrum, maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk op de locatie waarop Univé was gevestigd. De voorgenomen ontwikkeling behelst de bouw van een kantoorgebouw op de begane grond met 18 appartementen in vier bouwlagen daarboven. Parkeren vindt plaats in een onder de nieuwbouw gelegen parkeergarage. Het nieuwe complex wordt met drie voorkanten gesitueerd aan respectievelijk de W.L. van Nassauweg, de Oosterheerdstraat en de Tolberterstraat. Op de begane grond wordt 800m<sup>2</sup> netto vloeroppervlak aan kantoorruimte gerealiseerd en in het souterrain een parkeerkelder met ruimte voor 27 auto's en bergingsruimte voor de appartementen. Het is de bedoeling de kantoorruimte weer in te vullen door vestiging van Univé. De appartementen zijn momenteel in de verkoop.

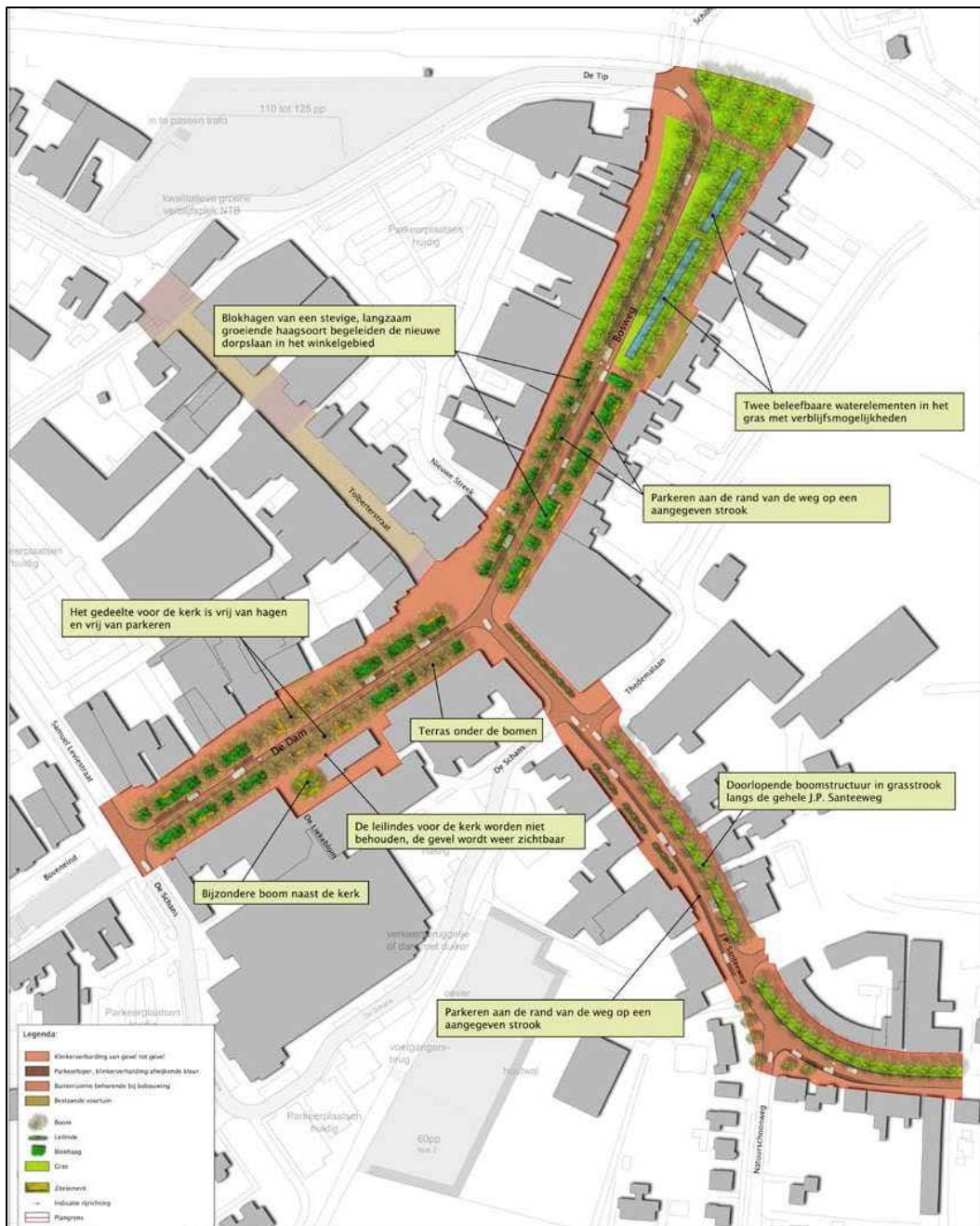


*nieuwe situatie locatie Univé*

#### 4. Herinrichting openbare ruimte Dam-Piepk-Bosweg-Schreiershoek

Met financiële steun van de Regio Groningen-Assen wordt vanaf 2012 een deel van de openbare ruimte in het centrumgebied van Leek en Nietap (gemeente Noordenveld) heringericht. Doel is om de sfeer, identiteit en kwaliteit van de openbare ruimte te vergroten en (private) vervolginvesteringen uit te lokken. Op basis van een door burgemeester en wethouders vastgesteld programma van eisen zijn door Juurlink+Geluk Stedenbouw en Landschap vier inrichtingsvarianten gemaakt die aan een burgerstemming zijn onderworpen. De keuze is na tussenkomst van de raad op 19 oktober 2011 uiteindelijk gevallen op variant 1B, groen met water en een open plek op de Dam:





### herinrichting centrumgebied Leek-Nietap

De werkzaamheden zullen naar verwachting begin 2014 zijn afgerond.

#### 5. Parkeren in het centrum van Leek

Onderdeel van de herinrichting van de openbare ruimte in het centrumgebied van Leek vormt de aanleg van een nieuwe parkeerplaats aan de zuidzijde van de Schans met een capaciteit van circa 128 parkeerplaatsen en een uitbreiding van de bestaande parkeergelegenheid op de Tip tot een capaciteit van circa 125 par-

keerplaatsen. De nieuwe parkeerplaats aan de zuidzijde van de Schans is gerealiseerd op het grondgebied van de gemeente Noordenveld. De gemeente Leek heeft de daartoe benodigde gronden in eigendom verworven. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Kern Nietap' zijn de aangekochte gronden bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden, met de nadere aanduidingen 'parkeerterrein' en 'afschermdende beplanting'.

Vanaf juli 2009 geldt in een groot deel van het centrum van Leek en Nietap een blauwe zone. De maatregel om de blauwe zone uit te breiden en te handhaven is genomen om lang parkeren tegen te gaan en kort parkeren te bevorderen.

## **1. 2. Begrenzing van het plangebied**

De geschetste ontwikkelingen binnen het centrumgebied van Leek maken het wenselijk dat het vigerende bestemmingsplan Leek Centrum (2004) wordt geactualiseerd. Ook is sprake van een beperkt aantal locaties in het centrumgebied waar nieuwe ontwikkelingen wenselijk zijn. Verder is sprake van ontwikkelingen in het koopgedrag van de consument (onder andere het toenemend gebruik van internet om aankopen te doen), die invloed hebben op het functioneren van het winkelgebied en de omvang van de behoefte aan verkoopvloeroppervlak.

De recent vastgestelde bestemmingsplannen voor de ontwikkeling van de locatie van de voormalige Centrumschool aan de Samuel Leviestraat (2010) en de locatie van Univé aan de Tolberterstraat (2011) maken eveneens deel uit van het plangebied.

Ten opzichte van het vigerende plan heeft aan de zuidzijde (omgeving Kerkweg/Boveneind) een kleine uitbreiding van het plangebied plaatsgevonden. De reden hiervan is de eigendomssituatie aan de Kerkweg en de wens om hier te komen tot een nieuwe ontwikkeling in de vorm van (vervangende) nieuwbouw.

Aldus wordt het plangebied globaal begrensd door de Tolberterstraat en de W.L. van Nassauweg aan de noordzijde, de gemeente- en provinciegrens aan de oostzijde, de Wiecken en de H.J. Smitsstraat aan de zuidzijde en de Pulvertorenstraat, de Oosterheerdstraat en de Anna van Ewsumstraat aan de westzijde.

## **1. 3. Vigerende planologische regelingen**

In het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de volgende planologische regelingen van kracht:

- het bestemmingsplan 'Leek' vastgesteld op 20 februari 2000;
- het bestemmingsplan Leek centrum, vastgesteld op 23 juni 2004 en goedgekeurd op 31 augustus 2004, nr. 2004-08.419/36/B.83, RP;
- het bestemmingsplan Leek centrum Synagogeplein, gewijzigd vastgesteld op 4 november 2010;
- het uitwerkingsplan Leek centrum - locatie Univé, vastgesteld op 6 juni 2011.

## **1. 4. Doel en karakter van het bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan heeft tot doel te voorzien in een actuele planologische regeling voor de in het plan begrepen gronden die voldoet aan de eisen, gesteld bij en krachtens de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening. Verder

worden de gronden die deel uitmaken van het centrumgebied van Leek onder één bestemmingsplan gebracht. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend van karakter.

### **1. 5. Opzet en techniek**

Dit bestemmingsplan is naar aanleiding van de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgezet volgens de verplichte landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012). Deze standaard - die slechts een systematische standaardisering betreft en geen inhoudelijke standaard is - is verplicht in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Zo voorziet het SVBP in een standaardopbouw van een bestemmingsplan door onder andere:

- standaardbenamingen van een bestemming en de daarin voorkomende bepalingen (bouwregels, e.d.);
- de alfabetische volgorde van de begripsbepalingen en bestemmingen;
- een vaste volgorde van een indeling van een bestemming;
- een aantal standaardbegrippen;
- een standaardwijze van meten;
- vaste kleuren en kleurcodes van een bestemming op de verbeelding;
- standaardbenamingen van aanduidingen op de digitale verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels.

In het kader van de huidige wet- en regelgeving is het plan technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet het aan de RO standaarden 2012. Het plan kan in het informatiesysteem van de gemeente en diverse andere overheden worden ingevoerd en worden ontsloten via internet. Er zal, naast het digitale plan, een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan blijven bestaan. Het vaststellen van een digitale versie is vanaf 1 januari 2010 overigens verplicht.

### **1. 6. Leeswijzer**

De toelichting op dit bestemmingsplan is als volgt opgezet:

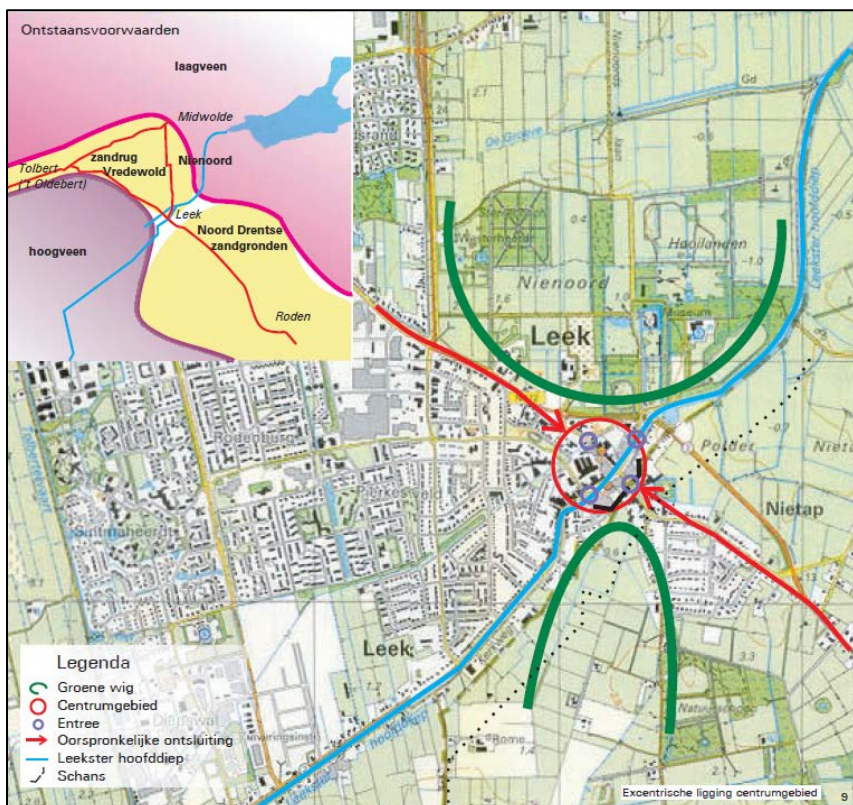
- Hoofdstuk 2: In dit hoofdstuk wordt onder andere een beschrijving gegeven van de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, de bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek, de bestaande cultuurhistorische en de landschappelijke en stedenbouwkundige waarden.
- Hoofdstuk 3: Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het beleidskader waarbinnen de voorziene ontwikkelingen in het plangebied dienen te passen. Hier wordt ingegaan op het beleid van rijk, provincie en gemeente.
- Hoofdstuk 4: Dit hoofdstuk doet verslag van het onderzoek naar de randvoorwaarden en belemmeringen die gelden vanuit het oogpunt van de veiligheid en de omgevingskwaliteit voor de bewoners en vanuit oogpunt van het behoud en de versterking van kwetsbare ecologische of cultuurhistorische functies. Ook uit de omgevingstoets (waaronder milieuaspecten) komen voorwaarden naar voren die in het bestemmingsplan hun ver-

- taling krijgen.
- Hoofdstuk 5: Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van het toekomstperspectief van detailhandelsvoorzieningen en bevat uitgangspunten voor het te voeren ruimtelijk beleid.
- Hoofdstuk 6: In dit hoofdstuk worden de hoofdlijnen van het plan (bestaande uit de verbeelding en de regels) aangegeven en worden de juridische regels over de bestemmingen met de gebruiks- en bouwregels toegelicht.
- Hoofdstuk 7: Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid en de grondexploitatie.
- Hoofdstuk 8: In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gevoerde overleg en de verleende inspraak.

## 2. INVENTARISATIE EN ONTWIKKELINGEN

### 2. 1. Ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied

Leek is ontstaan nabij een doorwaadbare plaats in het grensrievtje De Leke tussen Groningen en Drenthe, juist op die plek waar een smalle doorgang door het moerassige laagveen (richting Leekstermeer) en het hoogveen (Nienoordse en Smilderveenen) aanwezig was. De doorgang vormde de route vanaf het Noord-Drentse zandgebied naar de zandrug Vredewold en was tevens een onderdeel van de landroute van Groningen via Roden en Midwolde naar het Westerkwartier. Op de zandrug Vredewold is het landgoed (de borg) Nienoord gesticht. De ten zuiden van Vredewold gelegen uitgestrekte hoogvenen zijn door Nienoord verworven en in de 2e helft van de 16e eeuw is een aanvang gemaakt met de vervening. Ten behoeve van de ontwatering van de veengebieden en de afvoer van de turf is het Leeksterhoofddiep gegraven. Het Leeksterhoofddiep is voor de ontwikkeling van Leek van zeer groot belang geweest. Omdat waterwegen lange tijd de belangrijkste verbindingen en transportroutes vormden, heeft zich aan het kanaal, juist ter plaatse van de kruising met de landroute een kern van bedrijvigheid en handel ontwikkeld. Een nieuwe impuls voor de ontwikkeling van Leek vormde de aanleg in 1913 van de stoomtram tussen Groningen en Drachten, via de oude landroute. Hierdoor ontstond ook langs de Tolberterstraat een verdere verdichting van bebouwing.



*Ontstaansgeschiedenis*

Een bijzonder element in de ontwikkeling van het centrum van Leek is het voormalige schansterrein aan de zijde van Nietap. Ter bescherming van het Westerkwartier tegen de Spaanse troepen uit de stad Groningen is aan de oostzijde van het Leeksterhoofddiep, ter plaatse van de landroute, in 1592 een schans gebouwd. De gracht rond de schans werd gevoed met water uit het grensriviertje, dat ten behoeve van de bouw van de schans op Drents grondgebied is verlegd. Na het in onbruik raken van de schans is op het terrein door de toenmalige bewoners van Nienoord een 'eigen' kerk gebouwd. De kerk werd evenwijdig aan het kanaal gebouwd direct naast de oude soldatenwoningen. Veel later is op het schansterrein industriële bebouwing ontstaan (o.a. twee slachterijen), die op haar beurt ongeveer 25 jaar geleden plaats heeft gemaakt voor een nieuw overdekt winkelcentrum ('De Liekeblom')

Het afgelopen decennium heeft vooral in het teken gestaan van planvorming voor herstructurering en verbetering van de kwaliteit van het openbare gebied. Door de compacte invulling van het Leekster Centrum en de aanvankelijk betrekkelijk geringe behoefte aan gestapelde bouw kwamen ontwikkelingen echter moeizaam van de grond. In de afgelopen jaren is op dit vlak echter de nodige vooruitgang geboekt. Zo is in 2010 gestart met de bouw van een appartementencomplex met commerciële ruimte op de locatie van een voormalig taxibedrijf aan de Oosterheerdtstraat. Dit complex, 'De Ridderhof' genaamd, is in 2012 opgeleverd. Op de locatie van de voormalige Centrumschool aan de Samuel Leviestraat zijn in 2012 een wooncomplex voor ouderen ('Vaandrager') en een complex voor woongroepen van Stichting 'De Zijlen' gerealiseerd. Beide complexen bieden op de begane grond ruimte voor detailhandel.

Verder is in 2012 gestart met een herinrichting van een groot deel van het centrumgebied (project Leek-Nietap). Deze herinrichting strekt zich uit vanaf de entree van Nienoord tot aan het Boveneind, het gebied Samuel Leviestraat-de Hulst, de Tip-Nieuwe Streek, de Schans en de entree van het centrumgebied vanaf Nietap (gemeente Noordenveld). De inrichting voorziet in een nieuwe identiteit voor het gebied met een knipoog naar historische elementen. Het plan zal naar verwachting begin 2014 worden opgeleverd.

## **2. 2. Functionele en ruimtelijke karakteristiek**

### *Excentrische ligging van het centrum*

Als gevolg van de aanwezigheid van het landgoed Nienoord en de provinciegrens tussen Groningen en Drenthe (tevens gemeentegrens tussen Leek en Noordenveld) is de bebouwde kom van Leek in een waaivorm uitgegroeid in noordwestelijke richting. Het oude centrumgebied is op de oorspronkelijke plek blijven liggen en wordt nu begrensd door open groene buitengebieden en het landgoed Nienoord, dat een meer besloten karakter heeft. Het centrumgebied heeft zich in een T-vormige structuur (Dam/Bosweg-Tolberterstraat) ontwikkeld. In ruimtelijke zin is die T-structuur nog steeds herkenbaar.

De relatie tussen het centrumgebied en de buitengebieden is zwak of ontbreekt geheel. De relatie tussen het centrum en Nienoord wordt vooral verstoord door de inrichting en de functie van de Bosweg en door de barrièrewerking van de W.L. van Nassauweg, de rondweg rond het centrum van Leek. Om de relatie tussen Nienoord en het centrumgebied te versterken wordt in het kader van de eerder genoemde herinrichting van het centrumgebied een doorlopende bomenstructuur gerealiseerd tussen het centrum en Nienoord. Verder wordt een doorlopende klinkerverharding aangebracht tussen de laan van Nienoord en het centrumgebied die mede de overkluizing van de W.L. van Nassauweg omvat.



*nieuw te realiseren overgang van centrumgebied naar Nienoord*

Aan de zuidoostzijde, ter plaatse van het oorspronkelijke schansterrein, grenst het centrumgebied aan het open buitengebied van Nietap. Hier, tussen Leek en de bebouwing van Nietap, is een groene wig gespaard gebleven van bebouwing. In het kader van de herinrichting van het centrumgebied is hier een parkeerplaats gerealiseerd voor circa 126 auto's. Deze parkeerplaats is onder andere bedoeld als compensatie voor parkeerplaatsen die als gevolg van de herinrichting van de Dam verdwijnen.

#### *Het Leeksterhoofddiep en de Tolberterstraat*

De aanwezigheid van het Leeksterhoofddiep is bepalend geweest voor de huidige structuur van het centrumgebied. Deze beeldbepalende structuurlijn heeft altijd het karakter gehad van een kanaal met kades. De bebouwing langs het kanaal is in de loop der tijd hoger geworden, vooral rondom het knooppunt met de oude landroute, de latere plaats van de trambrug. Rondom dit kruispunt stonden onder meer het gemeentehuis en enkele café-restaurants. Hier speelde zich het openbare leven van Leek af. Begin jaren zestig is het Leeksterhoofddiep gedempt ten behoeve van de aanleg van meer verkeersruimte voor het groeiende autoverkeer. Om de historische betekenis en de ruimtelijke structuur van deze lineaire ruimte te ondersteunen, wordt in het kader van de herinrichting van het centrumgebied een inrichtingselement in de vorm van bomen (platanen) op de Dam en de Bosweg gerealiseerd. Verder wordt, refererend aan het Leeksterhoofddiep, op de Schreiershoek een uit drie delen bestaand waterelement gerealiseerd.

## **2. 3. Winkelstructuur**

### *Ruimtelijk*

Oorspronkelijk is het centrum van Leek ontstaan rond de kruising van 't Piepke, de Bosweg, de Tolberterstraat en De Dam. Het kernwinkelgebied kenmerkte zich door een T-structuur, gevormd door de lijn Bosweg-Boveneind en haaks daarop de Tolberterstraat.

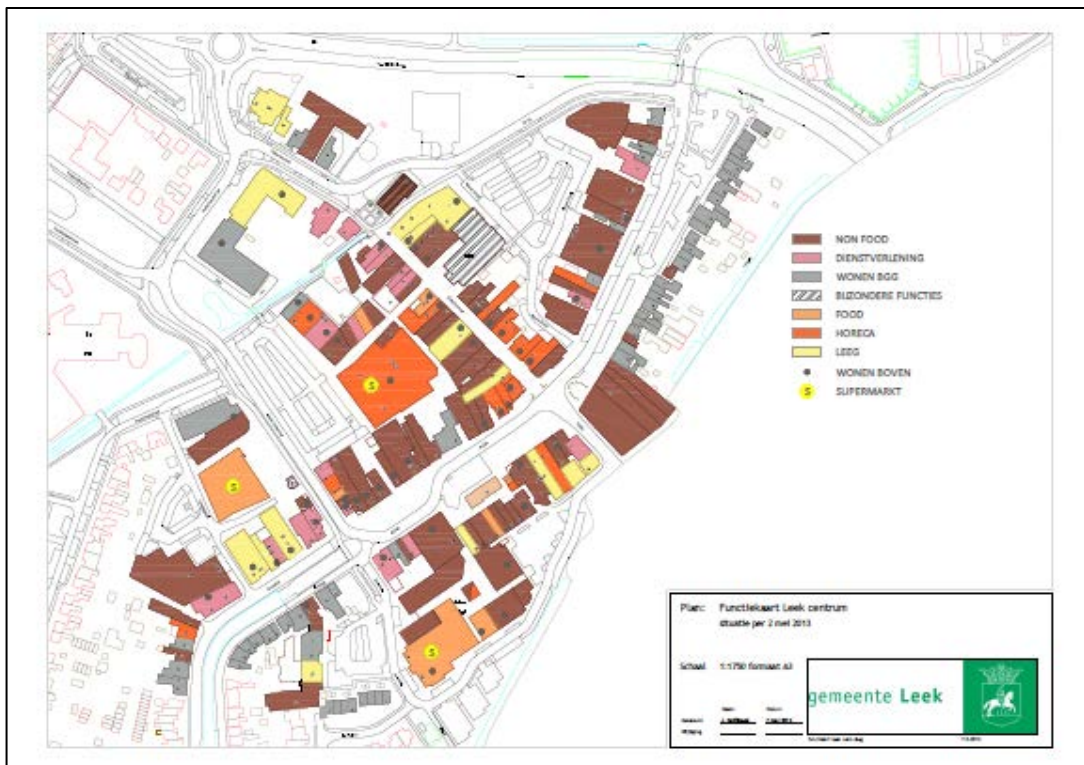
In de loop van de tijd is een aantal winkelgebieden toegevoegd aan deze T-structuur. Deze locaties zijn min of meer toevallig beschikbaar gekomen door het vertrek van de oude functies. Het gaat hierbij om het winkelcentrum De Liekeblom (aan de zuidzijde van De Dam), het winkelcentrum de Hulst (aan de achterzijde van de Tolberterstraat en De Dam) en de nieuwe woon- en winkelbebouwing op de locatie van de voormalige Centrumschool. Door deze toevoegingen is de oorspronkelijke T-structuur functioneel minder duidelijk geworden en zijn enkele nieuwe routes toegevoegd. Het Boveneind en de Bosweg fungeren als aanlooproutes. Het winkelcentrum de Hulst is door de aanleg van twee passages beter bij het hoofdwinkelcircuit betrokken. De kwaliteit van de passages voldoet echter nog niet aan routes die passen binnen een hoofdwinkelcircuit, vooral door het ontbreken van winkelfronten in delen van de passages. Ook de herkenbaarheid en zichtbaarheid van de entree van deze passages is nog voor verbetering vatbaar.

Mede als gevolg van de latere toevoeging van de nieuwe winkelgebieden is de detailhandelsfunctie verder over het centrum uitgewaaierd en is de ruimtelijke winkelstructuur niet overal even duidelijk en ontbreekt voor consumenten een goed, logisch en compact winkelcircuit. Om een verdere uitwaaiing van detailhandel over het centrumgebied te voorkomen en het streven naar een compact winkelgebied kracht bij te zetten is het wenselijk dat detailhandel zich uitsluitend in het kernwinkelgebied vestigt en nieuwvestiging van detailhandel buiten dat gebied zoveel mogelijk wordt voorkomen.

### *Functioneel*

Het centrum van Leek kenmerkt zich door een mix van detailhandel, dienstverlening en horeca. Wonen bevindt zich hoofdzakelijk op de verdieping.





*functiekaart centrumgebied Leek*

Het centrum is in de eerste plaats en vooral een koopcentrum voor boodschappen en vergelijkend winkelen (oriëntatie, aankoop van smaak- of keuzegevoelige artikelen) voor de eigen bewoners en de inwoners van omliggende dorpen. Van belang voor het behoud en de eventuele verdere ontwikkeling van deze functie is de beschikbaarheid van voldoende parkeergelegenheid die goed bereikbaar is. Hierin is verspreid over het centrumgebied voorzien. De grote(re) parkeerterreinen zijn aan de rand van het centrumgebied gelegen.

*Omvang (bron: Locatus, maart 2013)*

Het centrum van Leek omvat ongeveer 93 winkelpanden met een totale vloeroppervlakte (wvo) van circa 22.563 m<sup>2</sup>. Er staan ongeveer 13 panden leeg met een totaal wvo van circa 2.877 m<sup>2</sup>. In vergelijking met centrumgebieden in kernen met dezelfde omvang en functie is de leegstand in Leek relatief hoog. Verder valt uit een door Locatus uitgevoerde benchmark onder andere het volgende op:

- in het centrumgebied van Leek zijn relatief veel winkelpanden aanwezig;
- het aantal vierkante meters wvo in Leek is erg groot (ruim 9.000 m<sup>2</sup> meer dan in vergelijkbare kernen);
- de branches huishoudelijke en luxe artikelen, schoenen en lederwaren, kleding en mode en wonen zijn naar verhouding erg goed vertegenwoordigd;
- de branche Doe-Het-Zelf ontbreekt in het centrumgebied van Leek.

Wanneer de getallen voor het centrumgebied van Leek worden vergeleken met de getallen voor de woonplaats Leek valt op dat meer dan de helft van het wvo voor levensmiddelen in de woonplaats Leek in het centrumgebied is gevestigd. De

verhouding tussen detailhandel in het centrumgebied en de rest van de woonplaats Leek is met 57% - 43% overigens redelijk evenwichtig.

Samengevat kan geconcludeerd worden dat het centrumgebied van Leek relatief veel winkels en winkelvloeroppervlak omvat. Als hierbij ook de in hoofdstuk 5.1.1 beschreven trends en ontwikkelingen worden betrokken lijkt er in economisch opzicht geen ruimte en draagvlak meer aanwezig voor een verdere uitbreiding van wvo voor detailhandel in het centrumgebied van Leek.

Op basis van de benchmark is geen sprake van een significante ondervertegenwoordiging van en daarmee uitbreidingsruimte voor één of meer branches. In een aantal branches is eerder sprake van een oververtegenwoordiging.

## 2. 4. Verkeersstructuur

### *Algemeen*

De ligging van het centrumgebied van Leek is bijzonder. Het centrum is nogal excentrisch gelegen. Aan de oostzijde licht het centrumgebied tegen de gemeentegrens en provinciegrens aan. Aan de noordzijde grenst het centrum aan het landgoed Nienoord. Deze bijzondere ligging heeft beperkingen opgelegd aan de ruimtelijke ontwikkeling van Leek. Dit heeft ook invloed gehad op de verkeersstructuur. De hoofdwegenstructuur in Leek wordt gevormd door de N372 (de verbinding van de A7 via Leek naar Roden), de Auwemalaan en de verbinding tussen deze beide wegen via de Oldebertweg. Het doorgaande verkeer moet zoveel mogelijk via deze wegen worden afgewikkeld. In de praktijk doen zich echter knelpunten voor, onder andere blijkt uit de verkeersstudie <sup>1)</sup> die ten behoeve van de Inter gemeentelijke Structuurvisie Leek is uitgevoerd. Uit die studie kwamen (mede in relatie tot het centrum van Leek) onder andere de volgende knelpunten naar voren:

- Tolberterstraat/N372: slechte overstekbaarheid. De hoeveelheid verkeer op deze weg is zo groot dat dit verkeer het straatbeeld domineert. Verkeer vanuit zijwegen en uitritten heeft tijdens spitsuren moeite de weg op te rijden. Ondanks vluchtheuvels is het zo druk dat mensen moeten wachten voordat ze gelegenheid hebben de weg over te steken. De geluidbelasting voor aanwonenden is aanzienlijk. Door dit alles wordt de weg ook ervaren als een barrière tussen Leek en het landgoed Nienoord. Deze problematiek doet zich vooral in de loop van de middag voor als de drukte van winkelverkeer in combinatie met woon-werkverkeer het grootst is;
- Lindensteinlaan en Euroweg Leek: op de Lindensteinlaan en het noordelijk deel van de Euroweg is het in de praktijk even druk als op de Auwemalaan. Ze worden veelvuldig gebruikt door verkeer dat eigenlijk via de Auwemalaan en de Oldebertweg hoort te rijden, richting A7, Roden of het centrum van Leek.

Om aan bovenstaande problemen tegemoet te komen wordt in de IGS uitgegaan van de aanleg van een rondweg van Roden, westelijk om Leek naar de A7. De aanleg van deze nieuwe verbinding zou gepaard kunnen gaan met een afwaardering van de functie van de N372 tot een weg met een meer dorps karakter die zo mo-

<sup>1)</sup> Studie Hoofdontsluiting Leek-Roden (oktober 2008).

gelijk weer volledig op maaiveldniveau wordt gebracht. De verstoorde relatie met Nienoord kan hierdoor weer hersteld worden.

Inmiddels is duidelijk dat de rondweg (voorlopig) niet gerealiseerd wordt. In plaats hiervan wordt een studie verricht naar mogelijkheden om te komen tot een kwaliteitsverbetering van hoogwaardig openbaar vervoer tussen Groningen - Leek - Roden. In het daartoe op te stellen maatregelenpakket wordt ingezet op drie speerpunten:

- versnellen van routes in Roden en Leek;
- concentreren en opwaarderen van haltevoorzieningen;
- vergroten capaciteit en kwaliteit van het in te zetten materieel;

#### *Openbaar vervoer*

Het centrumgebied van Leek is op dit moment goed ontsloten door openbaar vervoer. De volgende busverbindingen maken gebruik van de centrumhalte, gevestigd aan weerszijden van de Oosterheerdtstraat:

- de Q-liners 306 en 316, die tweemaal per uur een verbinding onderhouden tussen Leek en Groningen;
- de Qbuzz lijn 83, die eenmaal per uur een verbinding onderhoudt tussen Assen en Groningen, via Roden en Leek;
- de Qbuzz lijn 85, die eenmaal per uur een verbinding onderhoudt tussen Oosterwolde en Groningen, via Zevenhuizen en Leek;
- de Qbuzz lijn 89, die eenmaal per uur een verbinding onderhoudt tussen Drachten en Groningen, via Marum, Tolbert en Leek.

Daarnaast rijdt tussen Grootegast en Leek een buurtbus (lijn 98). Deze bus met een frequentie van maximaal 1 maal per uur doet eveneens het centrum van Leek aan.

Zoals hiervoor al is aangegeven wordt in 2013 onderzocht hoe de kwaliteit van het openbaar vervoer van en naar Leek nog verder kan worden verbeterd. De mogelijkheid om de centrumhalte te verplaatsen naar de locatie van het voormalige Hotel Leek (kruising Tolberterstraat-Midwolderweg-Euroweg- Oldebertweg) en door te ontwikkelen als OV-knoop van diverse regionale buslijnen maakt deel uit van dat onderzoek.

#### *Autoverkeer*

Door de excentrische ligging van het centrum zijn de afstanden van de woonwijken tot het centrum voor een plaats als Leek relatief groot, met als gevolg een hoog autogebruik. De aanrijroutes naar het centrum zijn de Tolberterstraat, Lindensteenlaan/Vredewoldplantsoen, Boveneind en J.P. Santeeweg. Het beleid ten aanzien van het Boveneind was en is erop gericht om deze weg uitsluitend een interne functie te geven. In dat verband is op deze weg gedeeltelijk (vanaf de van Panhuysstraat) een maximum snelheid van 30 km/u van toepassing. De drie andere aanrijroutes hebben tevens een functie voor bezoekers vanuit de regio. Alle aanrijroutes sluiten direct aan op een interne parkeerverdeeling. Met het systeem van aanrijroutes in combinatie met de parkeerverdeeling is het centrum

van Leek, zeker in structureel opzicht, goed ontsloten.

In de toelichting van het bestemmingsplan Leek Centrum uit 2004 werden in relatie tot autoverkeer in het centrumgebied onder andere de volgende problemen benoemd:

- De Dam -Bosweg is in de huidige situatie onderdeel van de parkeerverdeling. Ook functioneert De Dam als externe ontsluitingsroute (deels sluiproute) voor het Leekster verkeer in de richting van Roden. Met name De Dam heeft een sterke barrièrewerking. Het relatief brede profiel, de intensiteiten van het "doorgaand" verkeer, in combinatie met het vele uitwisselende parkeerverkeer en de inrichting (hoge plantenbakken, etc.) van de parkeerplaatsen, zorgen voor onoverzichtelijke situaties.
- De kruising De Dam-Samuel Leviestraat-Boveneind is in samenhang met de kruising Kerkweg-de Schans onoverzichtelijk en leidt daarmee tot (subjectief) onveilige situaties. Op drukke momenten wikkelt het autoverkeer zich niet goed af.
- De kruising De Dam-Piepkeweg is relatief grootschalig ingericht. Met name de onoverzichtelijkheid van diverse plekken vertaalt zich in ongevallen.

Met de uitvoering van het project Leek-Nietap (2012/2013) zijn de destijds gesignaleerde problemen aangepakt:

- De Dam wordt ingericht als autoluw verblijfsgebied met parkeren, laad- en losplaatsen en één rijbaan met een rijrichting vanaf 't Piepke naar het zuiden.
- De kruisingen De Dam - Samuel Leviestraat - Boveneind en Kerkweg - De Schans zijn aangepast. De drempels zijn verwijderd en de kruisingen zijn uitgevoerd als gelijkwaardige kruisingen waarbij verkeer van rechts voorrang heeft.
- De kruising De Dam-Piepkeweg wordt heringericht.

### *Parkeren*

In een groot deel van het centrum van Leek geldt de blauwe zone. Men mag daar met een parkeerkaart tot maximaal 2 uur onafgebroken parkeren. Op De Tip, voor de Rabobank en op het evenemententerrein langs de Tolberterstraat en op een deel van de Schans is langparkeren toegestaan. Met de herinrichting van het centrum van Leek zijn een groot aantal parkeerplaatsen op De Dam en de Bosweg / Schreiershoek verdwenen. Deze zijn ruimschoots gecompenseerd op De Tip en de Schans. De totale capaciteit is met circa 100 plaatsen toegenomen en bedraagt nu circa 980 plaatsen. De parkeerdruk, gerekend over het gehele centrum, is daarmee in balans met de parkeervraag. Wel is, door diverse ontwikkelingen, sprake van verschillen in de parkeerbalans. Aan de noordzijde van het centrum (Oosterheerdtstraat, Tolberterstraat, Nieuwe Streek en Bosweg) is sprake van een zeer ontspannen parkeerbalans. De parkeerdruk ligt daar zo rond de 70 % op de drukste momenten. Het gebied rond het Samuel Leviestraat en het Synagogeplein daarentegen is op de zaterdagen druk bezet. Daar is sprake van zoekverkeer. In het gebied rond de Liekeblom (Schans en Dam) is sprake van een goede parkeerbalans. De langparkeerplaatsen in het centrum zijn overwegend goed bezet. Kriepunt bij zowel de parkeerring als de parkeerplaatsen is dat duidelijke informa-

tie ontbreekt over de parkeerroute, de (locaties van de) blauwe zone en de locaties van de grote parkeerterreinen. Een verwijssysteem zou dit kunnen verbeteren.

### *Fietsverkeer*

Uitgangspunt in de Structuurvisie uit 2002 is dat doorgaande fietsroutes op een goede en verkeersveilige manier worden ingepast in het centrumgebied. Dit betekent dat doorgaande fietsroutes zoveel mogelijk zijn of worden uitgevoerd als vrijliggend fietspad. Dit uitgangspunt is van toepassing op wegen met een verkeersfunctie. In verblijfsgebieden (binnen de bebouwde kom, maximumsnelheid 30 km/u) is de automobilist te gast en zal zich ook als zodanig moeten gedragen. Vanuit dit principe is op een aantal plaatsen in het centrumgebied gekozen voor een inrichting, waarbij vrijliggende fietspaden die deel uitmaken van doorgaande fietsroutes zijn onderbroken. Naast verkeerskundige overwegingen liggen aan deze keuze ook functionele (winkelgebied) en/of kwalitatieve (inrichtingskwaliteit) overwegingen ten grondslag. Concreet gaat het om de volgende wegen:

- Samuel Leviestraat: voor een goede relatie en aansluiting tussen winkelcentrum de Hulst en de winkels op de locatie van de voormalige Centrumschool is een beperkt deel van de Samuel Leviestraat ingericht als shared space gebied. In dit gebied hebben de verschillende verkeersdeelnemers in feite een gelijkwaardige positie, waarbij zij nog meer dan anders rekening met elkaar moeten houden. In dit gebied is het vrijliggende fietspad onderbroken;
- Tolberterstraat: gelet op de functie (winkelstraat) en het profiel (smal) is vanaf het voormalige postkantoor in de richting van 't Piepke geen vrijliggend fietspad aanwezig;
- Bosweg / Nienoord: in het kader van het project Leek-Nietap wordt dit schakelpunt tussen het centrumgebied en het landgoed Nienoord opnieuw ingericht. Hierbij wordt vooral ingezet op een doorgaande verbinding voor voetgangers. Het fietsverkeer van en naar Nienoord wordt hierbij niet (meer) afgewikkeld via een vrijliggend fietspad, maar via de rijbaan van de Bosweg.

De stallingmogelijkheden voor fietsen in het centrumgebied wordt uitgebreid door het plaatsen van zogenaamde fietsleunhekken. Deze worden gelijkmatig over het centrumgebied verspreid en bieden naast stallingmogelijkheden voor fietsers ook bescherming aan de beplanting in het centrumgebied.

### *Voetgangers*

Met de herinrichting van een groot deel van het centrumgebied (2012/2013) wordt de positie van de voetganger versterkt. Looproutes in het winkelgebied en tussen winkelgebied en parkeervoorzieningen worden duidelijker en aantrekkelijker vormgegeven. Hierbij is veel aandacht besteed aan de toegankelijk en bruikbaarheid van het openbaar gebied voor de gehandicapte medemens.

De inrichting van de Tolberterstraat is onduidelijk. In feite heeft deze straat geen functie voor het (doorgaande) autoverkeer, terwijl dit wel toegelaten wordt. Fietzers en voetgangers moeten hierbij hun eigen weg zoeken. De financiële middelen voor een grootschalige herinrichting van de Tolberterstraat ontbreken op dit moment. In overleg met de gebruikers en eigenaren van de panden in deze straat zal

bezien worden of er toch maatregelen kunnen worden genomen om inrichtingskwaliteit en functionaliteit te verbeteren.

## **2. 5. Ruimtelijke inventarisatie en analyse**

Aan de hand van het Visiedocument zijn de ruimtelijk relevante aspecten binnen het centrumgebied geïnventariseerd en geanalyseerd. Doel van deze inventarisatie en analyse is om de gewenste toekomstige ontwikkeling, zoals vastgelegd in het Visiedocument, om te zetten in fysieke mogelijkheden. De nota 'Ruimtelijke inventarisatie en analyse' is op 5 maart 2013 door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld. De nota bevat conclusie en aanbevelingen ten behoeve van het bestemmingsplan (zoals uitgangspunten voor een mogelijke herinrichting van de in hoofdstuk 2.6 genoemde herstructureringsgebieden) en het beeldkwaliteitplan.

## **2. 6. Ruimtelijke ontwikkelingen**

Zoals in hoofdstuk 1.4 is aangegeven is het bestemmingsplan overwegend conserverend van karakter. Met in achtname van de in hoofdstuk 5.2 opgenomen uitgangspunten worden slechts op een beperkt aantal locaties nieuwe ontwikkelingen wenselijk en/of mogelijk geacht. Het gaat hierbij om de volgende locaties en ontwikkelingen.

### *De Tip / Tolberterstraat Noord*

In het vigerende bestemmingsplan Leek-centrum is dit gebied aangewezen als herstructureringsgebied: een gebied waar een min of meer grootschalige ingreep en wijziging in de bestaande bebouwings- en infrastructuur kan of zal plaatsvinden. Uitgegaan werd van de mogelijkheid te komen tot een grootschalige ontwikkeling met een toename van het aantal m<sup>2</sup> detailhandel, de bouw van een groot aantal appartementen en het verbeteren van de relatie met het landgoed Nienoord. Om geen nieuwe achterkanten te maken werd een stedenbouwkundig plan gemaakt dat ook rekening hield met een mogelijk afwaarderen van de W.L. van Nassauweg (zie hoofdstuk 3.4.2).

Inmiddels is de uitgangssituatie voor een herontwikkeling van dit gebied drastisch gewijzigd:

- op basis van het uitwerkingsplan 'Leek centrum - locatie Univé' is vergunning afgegeven voor de bouw van een kantoorruimte en 18 koopappartementen. Het plan is gericht op zowel de Tolberterstraat als de rotonde en de W.L. van Nassauweg. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een deel van de bestaande geluidswal langs de van Nassauweg verwijderd;
- op 18 december 2012 is het 'Visiedocument Leek-Centrum' vastgesteld als basis voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan. In het visiedocument wordt uitgegaan van concentratie van detailhandel in het kernwinkelgebied en het uitsluiten of beperken van de vestiging van detailhandel in de rest van het centrumgebied. Daarnaast mag aangenomen worden dat ook vanuit de markt weinig belangstelling is voor vestiging van detailhandel op de-

- ze locatie;
- door de gemeentebesturen van Leek en Noordenveld zijn enkele ambities uit de IGS bijgesteld. Eén en ander betekent dat het afwaarderen van de functie van de W.L. van Nassauweg niet binnen een termijn van 10 jaar te verwachten is;
  - in het kader van de centrumversterking Leek-Nietap is het parkeerterrein op De Tip fors uitgebreid, dit ter compensatie van parkeerplaatsen die verdwijnen uit het kernwinkelgebied;
  - om de relatie tussen het parkeerterrein en de Tolberterstraat te verbeteren wordt een aantrekkelijke route gevormd door een nog aan te leggen parkje naast het parkeerterrein.

Vorenstaande wijzigingen bieden ook een andere kijk op een eventuele nieuwe stedenbouwkundige invulling van de locatie. Als daarbij de woonvisie wordt betrokken dan ontstaan nieuwe kansen voor levensloopgeschikt wonen nabij centrumvoorzieningen. De aanleg van het parkje is ook aanleiding niet meer uit te gaan van het dichtzetten van de opening in de gevelwand. Eerder is aanleiding de groene ruimte te vergroten en het achterliggende gebied meer te betrekken bij het centrum door het verruimen en versterken van de entree. Binnen deze groene parkachtige ruimte is plaats voor twee alzijdige elementen op een halfverdiepte parkeerkelder. Op deze wijze wordt ook gereageerd op de mogelijke ontwikkeling dat de W.L. van Nassauweg wordt afgewaardeerd.

Ter illustratie is een schetsbeeld van de beschreven invulling van dit deelgebied opgenomen. Het voorliggende bestemmingsplan biedt overigens geen juridische basis voor een eventuele herontwikkeling van dit gebied.



*de Tip / Tolberterstraat Noord: mogelijke stedenbouwkundige invulling*

### *Nieuwe Streek*

In het bestemmingsplan Leek centrum (2004) is voor de bebouwing aan de Tolberterstraat en de Bosweg die grenst aan de Nieuwe Streek uitgegaan van een dubbele oriëntatie. Deze doelstelling wordt in het nieuwe bestemmingsplan gehandhaafd.

In het afgelopen decennium hebben zich in dit gebied weinig ontwikkelingen voorgedaan die een bijdrage hebben geleverd aan de gewenste ontwikkeling. Positieve uitzondering is een dierenpeciaalzaak die een in- en uitgang aan de Nieuwe Streek heeft. Voor het overige heeft het gebied nog steeds een uitstraling van een achterzijde en zijn de verbindingen met het kernwinkelgebied niet optimaal. Om de gewenste tweezijdige oriëntatie te stimuleren is de bestemmingsgrens, die nu midden over de percelen loopt, aangepast aan de feitelijke situatie. Ook een op grond van het geldende bestemmingsplan al mogelijke toevoeging van grondgebonden woningen naast Gereformeerde kerk, met een oriëntatie op de Nieuwe Streek, kan tot een kwaliteitsimpuls leiden.

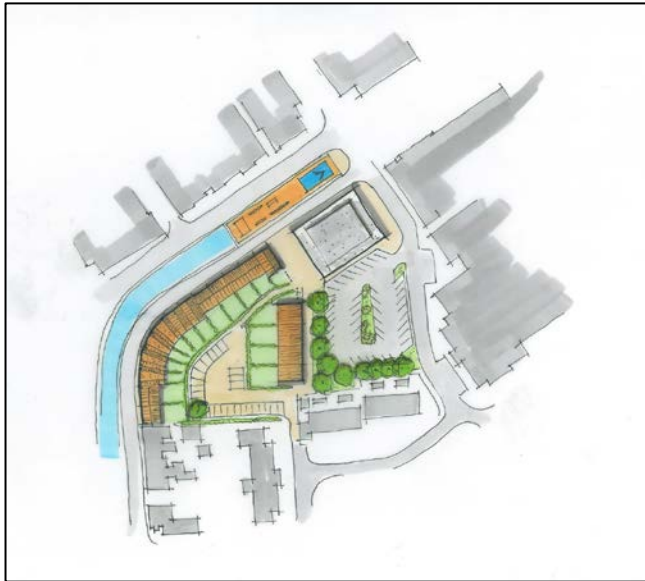
### *Kerkweg*

Het betreft hier de locatie van het houtverwerkingsbedrijf Zuiderveld en directe omgeving. Deze locatie, waar op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemmingen 'Woongebied' en 'Centrumrandgebied' van toepassing zijn, maakt een verrommelde indruk. Oorzaak hiervan is een combinatie van factoren, waaronder de zichtbare achteruitgang van de woningen aan de Kerkweg, de opengevallen ruimte op de hoek van De Schans en de Kerkweg, een menging van functies met leegstand in commerciële ruimten en een niet bij het centrum passende functie (houtverwerkingsbedrijf). Daarnaast wordt het parkeerterrein aan de Schans voornamelijk begrensd door achterkantsituaties. Sterke punten van de locatie zijn de nabijheid van centrumvoorzieningen en de ruimtelijke kwaliteit aan het water. De ruimte binnen het gebied biedt kansen achterkantsituaties grotendeels op te heffen met een programma dat grotendeels bestaat uit grondgebonden wonen. Opschaling zoals aan het Boveneind is gerealiseerd, is hier ongewenst. Om de overgang naar de grotere massa op de hoek van de Dam en de Schans vorm te geven kan gedacht worden aan een alzijdig appartementenblokje of een forse kwadrantwoning.



*uitsnede plankaart bestemmingsplan Leek-centrum*



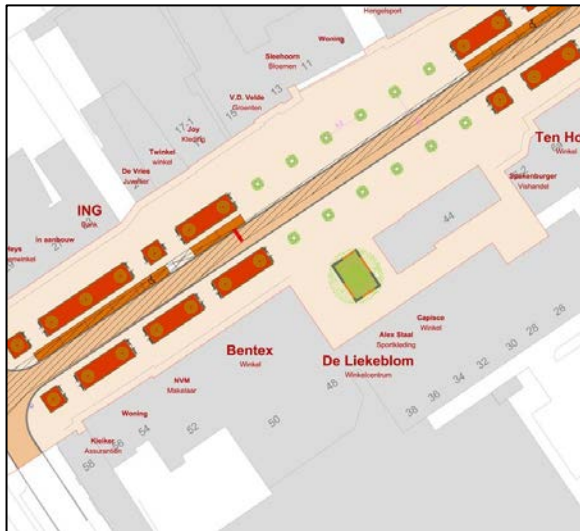


*Kerkweg e.o.: mogelijke stedenbouwkundige invulling*

Een aanzienlijk deel van de hiervoor geschetste mogelijke nieuwe stedenbouwkundige invulling is op grond van het vigerende bestemmingsplan al toegestaan. Om de hiervoor geschetste overgang naar een grotere massa op de hoek van de Dam en de Schans mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet daar niet in.

#### *Liekeblom*

Het winkelcentrum De Liekeblom is sterk naar binnen gekeerd. De winkels zijn gesitueerd rondom een overdekt binnenplein en aan de buitenzijde bevinden zich gesloten wanden met bergings- en bevoorradingsdeuren. Met name de gesloten gevelwanden op de begane grond geven het gebied een matige uitstraling. De introverte uitstraling leidt er toe dat bezoekers aan het centrum van Leek niet automatisch de Liekeblom zullen aandoen, al is met de uitbreiding van de parkeer capaciteit aan de Schans de toeloop vanaf die zijde toegenomen. Met de herinrichting van het centrum is het tracé richting de entree van de Liekeblom opgenomen in het plein voor de kerk. Deze keuze impliceert dat het in het geldende bestemmingsplan opgenomen bouwblok vóór de Liekeblom, waarvan de voorgevelrooilijn in het verlengde lag van de kerk op de Dam, komt te vervallen.



De ruimte tussen de kerk en de overige bebouwing wordt deels opgevuld door een grote beuk in een natuurstenen bak. Hierdoor wordt de entree nog minder zichtbaar. Een optie om dit te verbeteren is bijvoorbeeld het doortrekken van een transparante overkapping of droogloop richting de rooilijn. Het voorliggende bestemmingsplan biedt hiertoe de mogelijkheid.

Een andere situatie is de entree aan de westzijde. Door de herinrichting van het kruispunt de Dam-Samuel Leviestraat– de Schans stuit de zichtlijn op een kopgevel van het complex. Wellicht ligt hier een uitgelezen kans de aanwezigheid van het overdekte winkelcentrum te benadrukken.

De uitbreidingsoptie op het bestaande parkeerterrein aan de noord-oostzijde van de Liekeblom, als opgenomen in het geldende bestemmingsplan, komt te vervallen vanwege de afname van de behoefte aan detailhandelruimte.

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3. 1. Inleiding**

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient zowel rekening te worden gehouden met het eigen gemeentelijk beleid als het beleid van andere overheden, zoals het Rijk en de provincie. In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van het relevante beleid.

#### **3. 2. Rijksbeleid**

##### **3.2.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ('Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig') in werking getreden. Deze nieuwe structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland en de Nota Pieken in de Delta.

Met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) gooit het Rijk het roer om in het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid. Hoofdpijnen uit de SVIR zijn:

- de bemoeienis van het Rijk met de ruimtelijke ordening wordt teruggebracht tot een beperkt aantal opgaven van nationaal belang (selectiviteit);
- de blik van het Rijk (beleidsmatig en qua inzet van financiële middelen) wordt gericht op het vestigingsklimaat in gebieden met de hoogste verdien capaciteit (de zogenaamde mainports, brainports en greenports);
- er wordt afgestapt van het concept van de Nationale Stedelijke Netwerken;
- overheveling van taken en verantwoordelijkheden op het gebied van de ruimtelijke ordening naar provincies (regierol) en gemeenten. Zo laat het Rijk de verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal over aan provincies.

Daarnaast wordt (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder' voor duurzame verstedelijking op (gebaseerd op de 'SER-ladder'). In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt. Hierdoor ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport en greenports.
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed.
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld het hoofd-

netwerk voor mobiliteit (overweg, water, spoor en lucht) en energie, waterveiligheid en de bescherming van gezondheid van inwoners.

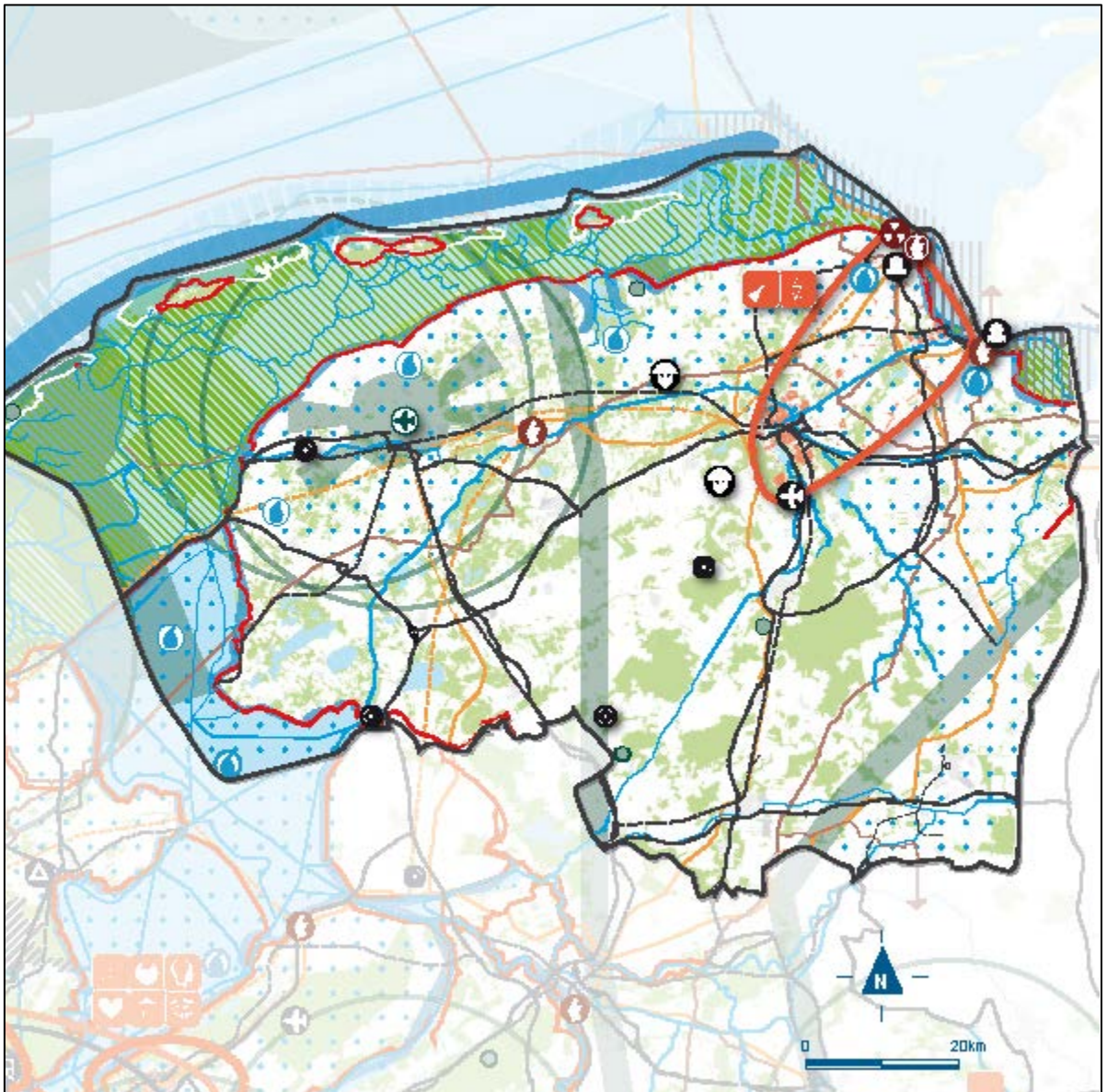
Deze drie criteria zijn leidend bij de in de structuurvisie benoemde rijksdoelen en bijbehorende nationale belangen.

In de SVIR zijn voor het gebied Noord-Nederland (de provincies Fryslân, Groningen en Drenthe) de volgende opgaven aangemerkt als nationaal belang:

- Het versterken van Energyport door het aanwijzen van locaties voor de vestiging van energiecentrales in de Eemshaven en het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk van Eemshaven via Ens naar Diemen (Noordwest 380 kV verbinding).
- Het aanwijzen van leidingstroken voor buisleidingen voor gas en het ruimtelijk reserveren van locaties voor ondergrondse opslag.
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in Noord Nederland.
- De ontwikkeling van een robuust kustlandschap en zoetwatersysteem ter vergroting van de waterveiligheid en waterzelfvoorziening en het voorkomen van verdroging (o.a. door versterking van de Afsluitdijk en bijbehorende sluizencomplexen, Hoogwaterbeschermingsprogramma en deelprogramma's Zoetwatervoorziening, IJsselmeer en Waddengebied van het Delta-programma).
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden en het Werelderfgoed (de Waddenzee).

De economische kracht van Noord Nederland ligt in de sterke internationale positie met betrekking tot energie, chemie (Delfzijl) en water(kennis)technologie. Energyport (Noord-) Nederland is het energieknooppunt van Noordwest Europa. Een groot aantal kabels en (buis)leidingen van elektriciteit, gas, telecom en data landt aan in de Eemshaven en vertakt zich naar de rest van Nederland en Europa. Energyport vormt het kenniscentrum voor energievoorziening en -transitie. Tevens is er in de regio Noord Nederland in een aantal gebieden sprake van bevolgingskrimp.

De Waddenzee maakt onderdeel uit van het Europese Natura 2000-netwerk en van de herijkte EHS. Bovendien is de Waddenzee door de Unesco aangewezen als natuurlijk werelderfgoed. Het integrale beleid van het Rijk voor de Waddenzee staat weergegeven in de PKB Derde Nota Waddenzee. De hoofddoelstelling is de duurzame bescherming en ontwikkeling van de Waddenzee als natuurgebied.



- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Stedelijke regio met een concentratie van topsectoren  |  | Kansrijk gebied windenergie (illustratief)                             |
|  | Chemie   |  | Handhaving van het vrije zicht op de horizon                           |
|  | Energie  |  | Hoogspanningsverbinding vanaf 220 KV                                   |
|  | Luchthaven van nationale betekenis (Eelde)   |  | Nieuwe hoogspanningsverbinding (indicatief)                            |
|  | Havens van nationale betekenis   |  | Buisleidingenstrook  |
|  | (Mogelijke) vestigingsplaats elektriciteitsproductie vanaf 500MW (Burgum, Delfzijl en Eemshaven) |  | Aanwijzen ondergrondse opslag  |
|  | (Mogelijke) vestigingsplaats kerncentrale  |  | (Inter)nationaal hoofdwegennet   |
|   |  |  | Mogelijke nieuwe verbinding hoofdwegennet (tracé nog niet vastgesteld) |

-  (Inter)nationaal hoofdspoorwegennet
-  (Inter)nationaal hoofdvaarwegennet
-  Natuurlijk erfgoedgebied op lijst werelderfgoed (de Waddenzee)
-  Object of ensemble op (voorlopige) lijst werelderfgoed (ir. D. F. Woudagemaal, Eise Eisinga Planetarium, de Koloniën van Weldadigheid)
-  Nationale herijkte Ecologische Hoofdstructuur op land
-  Primaire waterkering
-  Aandachtsgebied zoetwatervoorziening

bron: *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

### 3.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 aangevuld. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijksvaarwegen
2. Mainportontwikkeling Rotterdam
3. Kustfundament
4. Grote rivieren
5. Waddenzee en waddengebied
6. Defensie
7. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
8. Elektriciteitsvoorziening
9. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
10. Ecologische hoofdstructuur
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
13. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

De ontwikkelingen binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan raken geen rijksbelangen.

### 3.2.3. Besluit ruimtelijke ordening

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen die in een nieuwe stedelijke ontwikkeling <sup>2)</sup> voorzien de treden van de ladder moeten worden doorlopen.

<sup>2)</sup> Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Doel van de ladder is te komen tot een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen (artikel 3.1.6, lid 2 Bro):

1. voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte?
2. zo ja: in hoeverre kan in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden: beschrijf in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ten aanzien van de toepassing van de ladder wordt het volgende overwogen. Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een bestaand verstedelijkt gebied waar gewoond en gewerkt wordt en waar detailhandel een prominente functie vervuld. Uitgangspunt voor het plan is dat geen uitbreiding van het areaal aan detailhandel plaatsvindt buiten het feitelijk al aanwezige kernwinkelgebied. Grootchalige (ver-)nieuwbouw waarbij het aantal beschikbare vierkante meter verkoopvloeroppervlak voor detailhandel substantieel toeneemt, wordt niet voorzien binnen de planperiode.

Het bestemmingsplan voorziet overigens niet in het uitbreiden van de nieuwbouwruijme voor woningen.

### **3. 3. Provinciaal beleid**

Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 vastgesteld.

Het POP bevat het provinciaal beleid voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Het POP is strategisch van aard en gaat over de kwaliteit, de inrichting en het beheer van de leefomgeving.

Het POP is in de eerste plaats richtinggevend voor de provincie zelf. Daarnaast is het op onderdelen kaderstellend voor gemeenten en waterschappen.

Hoofddoelstelling van beleid is bij te dragen aan duurzame ontwikkeling. Hiertoe zijn de volgende centrale uitgangspunten geformuleerd:

- werken aan een duurzame leefomgeving;
- handhaven en versterken van het eigen karakter;
- sterke steden en vitaal platteland voor huidige en toekomstige generaties.

Het POP bevat de hoofdlijnen van het omgevingsbeleid van de provincie. Het waterhuishoudingplan, het milieubeleidsplan en het mobiliteitsplan zijn hierin geïntegreerd.

tegeerd. Verhoging van de ruimtelijke kwaliteit staat in het POP centraal. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de karakteristieken van de omgeving. Inzet van het POP is om deze kwaliteit te versterken door enerzijds efficiënt ruimtegebruik en anderzijds door in plannen rekening te houden met aspecten als water, infrastructuur, natuurwaarden, bodem en cultuurhistorie. Naast het algemene beleid per thema (schoon en veilig, karakteristiek, bereikbaar, ondernemend, energiek en leven en wonen), bevat het POP een aantal gebiedsgerichte of ontwikkelopgaven.

Een van de ontwikkelopgaven betreft de Regio Groningen-Assen. Uitgangspunt voor provinciaal beleid is dat het Nationaal Stedelijk Netwerk Groningen-Assen <sup>3)</sup> zich economisch sterker ontwikkelt. Hiertoe zet het provinciaal bestuur in op de potenties van de aanwezige sterke economische sectoren en op de aantrekkelijkheid van het woon- en leefklimaat. In overleg met haar partners zorgt de provincie voor een zorgvuldige fasering en afstemming van de woningbouwopgave. Van groot belang zijn gezamenlijke afspraken over de op regionaal niveau gewenste woningbouwkwiteit en over de monitoring daarvan. Deze afspraken worden vertaald in de ontwerpogaven van de Regiovisie Groningen-Assen. Hierbij wordt gestreefd naar bundeling van verstedelijking, in combinatie met selectieve ontwikkelingen op het platteland, met het oog op het behoud van landschappelijke kwaliteiten.

In dit verband heeft de provincie in de regio Groningen-Assen in 2008 afspraken gemaakt over een groei van de woningvoorraad in de regio (inclusief het Drentse deel) met 2.900 woningen per jaar.

Deze afspraak is in 2012 herzien, waarbij de woningbouwproductie naar beneden is bijgesteld tot 1.300 woningen per jaar.

Ook wordt in het POP lokale bedrijvigheid gebundeld. Een beperkte uitbreiding van bedrijvigheid in bebouwingskernen en -linten is mogelijk, mits dit ruimtelijk en milieutechnisch inpasbaar is en qua aard, schaal en beeldkwaliteit past in de omgeving.

Gelet op de inwerkingtreding van de nieuwe Wro (1 juli 2008), heeft het provinciaal bestuur er voor gekozen (6 februari 2008) geen nieuwe, aparte Nota Bouwen en Wonen op te stellen, maar deze integraal onderdeel van het POP c.q. de omgevingsverordening te laten zijn. Dit ook vanwege de inhoudelijke verwevenheid van het wonen met beleidsterreinen als welzijn en zorg, leefbaarheid en voorzieningen, alsmede duurzaamheid. De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2009 is gelijktijdig met het POP vastgesteld. Hiermee wordt beoogd de in het POP opgenomen doelstellingen de komende jaren te verwezenlijken. De in de verordening opgenomen regels en voorschriften sluiten aan op het POP. Op het gebied van de ruimtelijke ordening worden gemeenten verplicht om bestemmingsplannen volgens de verordening op te stellen.

---

<sup>3)</sup> In de inmiddels vervallen Nota Ruimte (2006) was het samenwerkingsverband Regio Groningen-Assen aangemerkt als Nationaal Stedelijk Netwerk. In de SVIR (2012) is afgestapt van dit concept en gekozen voor een benadering op basis van verdien capaciteit (mainports, brainports en greenports).



Naast algemene bepalingen stelt de omgevingsverordening onder andere bijzondere bepalingen aan:

1. bestemmingsplannen voor het buitengebied;
2. de ecologische hoofdstructuur en robuuste verbindingen;
3. bestemmingsplannen voor nationale landschappen en andere kwetsbare landschappen.

In de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2009 zijn in artikel 4.5 (Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid) regels gesteld waaraan bestemmingsplannen dienen te voldoen in het geval mogelijke kernkarakteristieken zoals in bijlage 12 van de verordening en de overige ondersteunende cultuurhistorische landschappelijke kenmerken in het geding zijn. In onderhavig bestemmingsplan is hiervan geen sprake.

Op grond van artikel 4.7 (Woningbouw) van de Omgevingsverordening stellen GS voor elke gemeente de nieuwbouwruijme vast voor een periode van maximaal tien jaar. Het 'Besluit nieuwbouwruijme' is op 8 december 2009 door GS vastgesteld. Het besluit voorziet voor de gemeente Leek in de periode 2007-2019 in een nieuwbouwruijme van 2000 woningen, waarvan (indicatief) 1750 als uitbreiding van de voorraad en 250 als vervangende nieuwbouw. Op 24 februari 2012 zijn binnen de Regio Groningen-Assen nieuwe afspraken gemaakt over de nieuwbouwruijme van de deelnemende gemeenten. Deze afspraken hebben doorwerking gekregen in de op 20 maart 2013 vastgestelde partiële herziening van de Provinciale Omgevingsverordening. Uitgangspunt van de nieuwe regeling is dat een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover deze woningbouw mogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie:

- a. waarover overeenstemming is bereikt met de regio waar de betreffende gemeente deel van uitmaakt, dan wel - bij het ontbreken van een dergelijk regionaal samenwerkingsverband - met de Groninger buurgemeenten van de betreffende gemeente;
- b. waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd.

Een woonvisie moet aan een aantal inhoudelijke en procesmatige voorwaarden voldoen. De essentie van deze voorwaarden is dat gemeenten niet meer plancapaciteit voor nieuwbouw en transformatie beschikbaar hebben dan noodzakelijk is om te voorzien in de regionale woningbehoefte. Bij de beoordeling van bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe woningbouw wordt de gemeentelijke planningslijst als uitgangspunt genomen.

In het nieuwe artikel 4.7a van de Omgevingsverordening is een overgangsregeling opgenomen voor de periode waarin een gemeente nog niet beschikt over een woonvisie waarover overeenstemming bestaat met het college van Gedeputeerde Staten. Tot dat moment kan een bestemmingsplan voorzien in het toevoegen van zelfstandige woningen mits deze toevoeging, in samenhang met de woningbouwcapaciteit in andere bestemmingsplannen, past in de in regionaal verband gemaakte afspraken over de nieuwbouwruijme of, bij het ontbreken van dergelijke afspraken, in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruijme.

Verder is in de SER-ladder <sup>4)</sup> in de herziene Omgevingsverordening opgenomen.

Zoals in hoofdstuk 3.2 al is aangegeven voorziet het voorliggende bestemmingsplan niet in het uitbreiden van de nieuwbouwruijnte voor woningen.

### **3. 4. Regionaal beleid**

#### **3.4.1. Regio Groningen-Assen**

De gemeente Leek neemt deel aan de Regio Groningen-Assen. Een vrijwillig samenwerkingverband

van twaalf gemeenten en twee provincies <sup>5)</sup>. Samen vormen zij de belangrijkste concentratie van bevolking en werkgelegenheid in Noord-Nederland. Daarmee is de Regio Groningen-Assen 'de motor van het Noorden'. De Regio streeft naar:

- een gezonde economische basis;
- een goede bereikbaarheid;
- een voldoende en gevarieerd woningaanbod;
- behoud van rust, ruimte en schone lucht.

Sinds 1996 werken de gemeenten en provincies in de Regio Groningen-Assen samen op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling met als doel meer kwaliteit in en voor de regio te bereiken. Deze kwaliteit wordt bereikt door een gemeente- en provinciegrens overschrijdende samenhangende aanpak van wonen, werken, mobiliteit en landschap. De regio Groningen-Assen wil zorgen voor een voldoende en gevarieerd woningaanbod. Om rekening te houden met natuur en landschap, wordt de nieuwbouw rond de steden en de meer stedelijke kernen in de T-structuur gebundeld. Deze wordt gevormd door de horizontale lijn Leek/Roden-Groningen-Hoogezand-Sappemeer en de verticale lijn Groningen-Assen.

Op basis van een woningbehoefteraming van het bureau ABF, zijn in januari 2008 in de stuurgroep van de Regio Groningen-Assen afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen in de periode 2008-2019. Afsproken is dat er per jaar in de gehele regio 2.900 woningen zullen worden gebouwd. Dit betekende een forse neerwaartse bijstelling van de eerder afgesproken regionale jaarproductie van 3.600 woningen. Tegelijkertijd is toen afgesproken de regionale woningbouwafspraken in 2011 te herijken en is de ambitie uitgesproken om meer accent te leggen op de kwalitatieve sturing van de woningbouw, in plaats van alleen te kijken naar de cijfermatige ontwikkeling. Geconcludeerd werd dat onderlinge afstemming noodzakelijk was, vooral voor de jaren vanaf 2012.

Om goed onderbouwde besluiten te kunnen nemen, is aan de Rijksuniversiteit Groningen gevraagd te kijken naar het demografisch perspectief voor de regio. Ook zijn de woonwensen in de regio door

<sup>4)</sup> Ladder van duurzame verstedelijking.

<sup>5)</sup> De andere deelnemers aan de Regio Groningen-Assen zijn de provincies Groningen en Drenthe en de gemeenten Assen, Bedum, Groningen, Haren, Hoogezand-Sappemeer, Noordenveld, Slochteren, Ten Boer, Tynaarlo, Winsum en Zuidhorn.

bureau Companen in beeld gebracht. Volgens alle landelijke prognoses voor de Regio Groningen-Assen – ook voor de langere termijn – wordt substantiële groei van het aantal woningen verwacht. Dit wordt vooral veroorzaakt door aanhoudende huishoudengroei (tot 2020 gaat het om ca. 20.000 extra huishoudens).

In het voorjaar van 2011 heeft de stuurgroep een tiental woningbouwafspraken vastgesteld. Het belang van die afspraken is tweeledig. Aan de ene kant gaat het om het voorkomen van nieuwe risico's in de vorm van mogelijke forse renteverliezen en niet rendabele voorinvesteringen in woningbouw. Dit betekent dat heldere regionale keuzes (waar, wanneer en voor wie) en regionale afstemming absoluut noodzakelijk zijn. Onderlinge concurrentie tussen gemeenten kan ertoe leiden dat in de huidige stagnerende markt te ontwikkelen woningbouwlocaties moeizaam van de grond komen. Uitgangspunt voor de stuurgroep hierbij is dat het om keuzes en afstemming gaat als ware de regio één gemeente. Aan de andere kant gaat het ook om gezamenlijk de aanwezige woningvraag zoveel mogelijk te faciliteren en dus ook de regionale woningmarkt te stimuleren. Flexibiliteit en innovatie zijn hier van groot belang.

Concreet houdt dit in dat de productie wordt afgestemd op de markt en dat de marktontwikkeling nauwkeurig wordt gemonitord. Via monitoring wordt inzichtelijk hoe de woningbouw zich ontwikkelt. Op voorhand zijn scenario's van marktherstel opgesteld waarin de effecten bij verschillende ontwikkelingen en de sturingsmogelijkheden zichtbaar worden. Zo wordt de stuurgroep in staat gesteld tijdig de balans op te maken om indien nodig keuzes te kunnen maken ook voor de langere termijn. Keuzes worden hierbij gebaseerd op een zich voordoend realistisch marktperspectief.

Bij de besluitvorming over de nieuwe regionale woningbouwprogrammering zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- *kwantitatieve* beperking van het programma waardoor financieel risico afneemt en ruimtelijk beslag wordt beperkt;
- *kwalitatieve* versterking van het programma door anders te prioriteren en te faseren waardoor financieel risico afneemt en programmatische kwaliteit toeneemt;
- dienen van de *regionale kwaliteitspijlers*: behoud landschap, versterking mobiliteit en versterking bestaand bebouwd gebied en versterking van de T-structuur.

Op basis van de monitorgegevens is per gemeente een inschatting gemaakt van een reëel marktscenario van 1000-1500 woningen per jaar. Om de financiële, ruimtelijke en programmatische risico's vanuit regionaal perspectief niet onnodig te vergroten, is dit marktscenario als leidraad voor de planning en ontwikkeling van de woningbouwlocaties genomen. Voor de gemeente Leek betekent dit concreet dat, bij ongewijzigde (markt-)omstandigheden, tot 2030 duizend woningen mogen worden gebouwd. De gemeente planning is hierop aangepast. Een aantal potentiële woningbouwlocaties uit de hieronder te bespreken Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden zullen daardoor niet, niet volledig of veel later dan

verwacht ontwikkeld worden. Het woningbouwprogramma van de gemeente Leek richt zich tot 2030 primair op de volgende locaties: Oostindie, Zevenhuizen-Oost, Sintmaheerdt, binnendorps Leek, Oostwold Centrum, Ericalaan Oostwold en de Entree Leek

Overigens is in 2012 gestart met een evaluatie en actualisatie van de Regiovisie. Besluitvorming over de actualisatie is voorzien in 2013.

#### 3.4.2. Intergemeentelijke structuurvisie Leek-Roden

Op 21 oktober 2009 hebben de raden van de gemeenten Leek en Noordenveld de Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden (IGS) vastgesteld. De IGS is een structuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Leek en de omgeving van Roden in de gemeente Noordenveld voor de periode tot 2030. De IGS vormt de uitwerking van de Regiovisie Groningen-Assen voor het gebied Leek-Roden.

In de IGS is het behoud van de eigen identiteit van het dorp Leek als te behouden kernwaarde benoemd. Vastgesteld wordt dat de oorspronkelijke identiteit van Leek als veenontginningsdorp en handelsplaats te wensen overlaat als gevolg van:

- de demping van het Leekster Hoofddiep;
- de toename van de verkeersdruk op de N372 (Tolberterstraat, van Nassauweg), waardoor de natuurlijke relatie tussen Leek en het landgoed Nienoord over een grote lengte verstoord is geraakt.

In de IGS worden daarom een aantal strategische ingrepen voor het centrumgebied van Leek voorzien:

- het uitgraven van het Leekster Hoofddiep teneinde deze opnieuw te verbinden met het Leekstermeer;
- hiertoe dient tevens de bestaande tunnelbak (van Nassauweg) te worden verdiept of uitgenomen;

*stand van zaken: deze optie is vooralsnog financieel niet haalbaar gebleken. Realisatie is op korte termijn niet te verwachten. Inmiddels is gekozen voor een herinrichting van het gebied tussen de entree van het landgoed Nienoord en het Boveneind (project Leek-Nietap). De aanleg van een nieuwe (lineaire) groenstructuur, een waterelement op de Schreiershoek, een nieuwe vlonder bij het Boveneind/Kerkweg en het gebruik van hoogwaardig bestratingmateriaal dragen bij aan de gewenste versterking van de identiteit van het dorp Leek;*

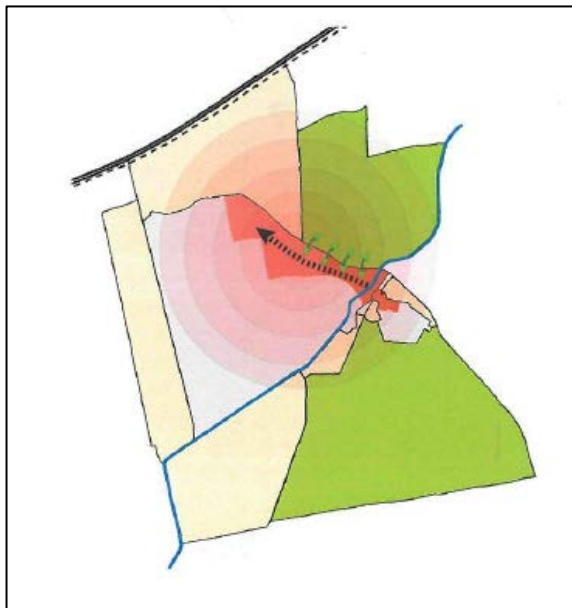
- het verbeteren van de relatie met Nienoord, waarbij de qua functie af te waardenen N372 onderdeel gaat uitmaken van een aantrekkelijk rand van het dorp die zich nadrukkelijk op Nienoord richt. Het afwaarderen van de functie van de N372 moet gezien worden in relatie tot de aanleg van een westelijke rondweg om Leek;

*stand van zaken: de realisatie van een nieuwe rondweg en daarmee het afwaarderen van de functie van de N372 is voorlopig van de baan. De gewenste verbetering van de relatie tussen het centrum van Leek en het landgoed Nienoord zal gerealiseerd worden door een herinrichting van het zogenaamde schakelgebied, tussen de Bosweg/Schreiershoek en de entree van het land-*

*goed. Deze herinrichting zal plaatsvinden als onderdeel van het project Leek-Nietap en bestaat globaal uit het doorzetten van de groenstructuur en het materiaalgebruik van het centrum naar de entree van het landgoed;*

- een uitbreiding van het centrumgebied van Leek in noordwestelijke richting, zodat de positie van het centrum meer centraal in het dorp komt te liggen en de hoeveelheid centrumgebied sterk wordt vergroot (stap-voor-stap transformatie);

*stand van zaken: door de verslechterende economische situatie en de hieronder nog te bespreken trends en ontwikkelingen in de detailhandel, lijkt de realisatie van deze ambitie ook op langere termijn niet reëel.*



*IGS Leek-Roden: uitbreiding centrumgebied Leek*

### 3.4.3. Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009-2015

De Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009-2015 is eind 2008 gezamenlijk opgesteld door de gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn en Wold & Waard. Hierin is ingegaan op onder meer de verwachtingen van de verschillende partijen over de regionale woonvisie, de mate waarin partijen het noodzakelijk achtten over de diverse onderwerpen afspraken te maken en de vertaling van de woningmarktontwikkelingen in een woonvisie, concrete plannen en afspraken. Ingegaan is op de thema's Doelgroepen, Wonen, Zorg en welzijn, Bouwopgave en Leefbaarheid.

Opgave in de Regionale Woonvisie is het realiseren van voldoende levensloopgeschikte woningen, een adequate zorginfrastructuur en een gemengde samenstelling van wijken en kernen. Het gaat daarbij niet alleen om zelfstandig wonen, maar ook om beschermd en intramuraal wonen.

### **3. 5. Gemeentelijk beleid**

#### **3.5.1. Structuurvisie Leek centrum**

In juni 2002 heeft de raad de 'Structuurvisie centrum Leek' vastgesteld. Aanleiding voor het opstellen van de visie was de wens te komen tot een algehele kwaliteitsverbetering van het centrumgebied van het dorp Leek. Op basis van een sterkte-zwakke analyse voor de thema's identiteit en ruimtelijk karakter, winkelstructuur, verkeersstructuur en inrichting openbare ruimte / kwaliteit omgeving zijn ambities en beleidsuitgangspunten geformuleerd. De thema's zijn destijds gekozen op basis van een discussiebijeenkomst, georganiseerd door de raadscommissie, en een mini-enquête. De thema's en de bijbehorende ambities zijn hieronder weergegeven.

##### Identiteit en ruimtelijk karakter

Dit thema heeft betrekking op de manier waarop Leek zich onderscheidt van andere plaatsen, door de verbondenheid met de plek, haar bijzondere historische ontwikkeling en de neerslag daarvan in ruimtelijke structuren, gebouwen en andere objecten.

Ambitie: het centrumgebied van Leek moet weer een eigen gezicht krijgen. Leek heeft een eigen identiteit die nauw samenhangt met de bijzondere historische ontwikkeling van de plek. Die identiteit moet zichtbaar worden gemaakt door het oorspronkelijke ruimtelijke karakter van het centrumgebied te versterken; door het aanbrengen van duidelijke begrenzingen, duidelijke entrees en een heldere hoofdstructuur, gebaseerd op de historisch bepaalde structuur van Leek. Bijzondere dorpsruimtes moeten een bijzonder karakter krijgen. Bijzondere gebouwen moeten een structuur- en beeldbepalende plaats in het dorpsbeeld innemen.

##### De winkelstructuur

Dit thema heeft betrekking op de omvang, de kwaliteit en het ruimtelijk spreidingspatroon van detailhandel en overige aan het winkelgebied verwante functies.

Ambitie: het realiseren van een centrumgebied waarbij naast efficiënt boodschappen doen, meer aandacht is voor kwaliteitswinkelen en verblijf en verpozing. De bezoeker van het centrumgebied van Leek moet uitdrukkelijk worden uitgenodigd om langer in het centrum te verblijven omdat het er leuk is. Leek moet gewoon leuk zijn. De ambitie is tevens gericht op het verbeteren van de winkelstructuur door het realiseren van een goed functionerend winkelcircuit met zoveel mogelijk aaneengesloten winkelfronten, binnen een helder afgebakend kernwinkelgebied.

##### De verkeersstructuur

Dit thema heeft betrekking op de bereikbaarheid van het centrum voor alle verkeersdeelnemers, de verkeersveiligheid in het centrum voor met name voetgangers en fietsers, de bevoorradings situatie en de parkeermogelijkheden.

Ambitie: het realiseren van een verkeersveilige omgeving voor voetgangers en fietsers, door het minder dominant aanwezig laten zijn van de automobilist. Het verblijfsklimaat moet worden verbeterd door het terugdringen van de auto. Het

centrum is vanuit de omgeving wel goed bereikbaar voor auto's en er zijn voldoende (gratis) parkeervoorzieningen aanwezig verspreid rond het centrumgebied op korte afstand van de winkelgebieden. Doorgaand (sluip)verkeer wordt uit het centrum geweerd. Doorgaande fietsroutes worden op een goede en verkeersveilige wijze ingepast in het centrumgebied. Stallingmogelijkheden voor fietsers staan op strategische plekken en voorkomen her en der rondslingerende fietsen

#### De inrichting van de openbare ruimte/de beeldkwaliteit van de omgeving

Dit thema heeft betrekking op de gebruiks- en beeldkwaliteit van de openbare ruimte in relatie tot de bovenstaande drie thema's en op de visuele kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Ambitie: de inrichting van de openbare ruimte in het centrum van Leek moet op een hoger kwaliteitsniveau worden gebracht. De verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte moet leiden tot een veel beter verblijfsklimaat; tot een prettige en veilige omgeving om te verblijven, te winkelen of te wonen. Het karakter van de openbare ruimte moet een zekere mate van vanzelfsprekendheid hebben, alsof het altijd zo is geweest en nooit meer zal veranderen. De inrichting moet daarom worden afgestemd op het ruimtelijke karakter van het centrumgebied en niet op de noodzakelijke ruimte voor een toevallig op dat moment aanwezig gebruik. Gebruiksvormen die een kwalitatief hoog inrichtingsniveau in de weg staan, zullen elders een plaats moeten vinden.

Ten behoeve van het opstellen van een visie op de toekomst van het centrumgebied van Leek heeft in overleg met het Centrumpanel <sup>6)</sup> een evaluatie plaatsgevonden van de Structuurvisie. Per thema zijn de aan de ambities gekoppelde beleidsuitgangspunten beoordeeld op actualiteitswaarde, rekening houdend met de in hoofdstuk 1.1. van deze toelichting geschetste nieuwe ontwikkelingen.

De evaluatie levert samengevat het volgende beeld met bijbehorende aandachtspunten en discussiepunten op:

- identiteit en ruimtelijk karakter:

- de mogelijkheid tot het creëren van herkenbare (bebouwing en openbare ruimte) entrees van het winkelcentrum dient behouden te blijven;
- op het gebied van beeldkwaliteit (bebouwing) valt nog veel winst te halen. Indien mogelijk dient hierop gestuurd te worden via het beeldkwaliteitplan.

- winkelstructuur:

- door toevoeging van verkoopvloeroppervlak aan de Oosterheerdtstraat en de Samuel Leviestraat is sprake van een verdere uitwaaiing van commerciële functies die het uitgangspunt van een centrum met een compacte vorm onder druk zet. Gekoppeld aan toenemende leegstand roept dit de vraag op wat de begrenzing is van het kernwinkelgebied van Leek. Dit vraagt om een heroriëntatie waarbij duidelijke keuzes worden gemaakt. Hierbij dient het uitgangspunt van concentratie van winkels

<sup>6)</sup> Een door de gemeente ingesteld overlegplatform waarin de bewoners van het centrumgebied, de Handelsvereniging Leek-Nietap en de Historische Kring Leek e.o. zitting hebben.

voorop te staan. Dit kan er toe leiden dat straten of gebieden die nu nog deel uitmaken van het kernwinkelgebied dat op termijn niet meer doen. Om het hoofd te bieden aan de toenemende leegstand dient tevens gezocht te worden naar alternatieve gebruiksvormen. Hierbij dient gestreefd te worden naar een gezonde mix van functies, waarbij het gebruik ten behoeve van detailhandel de voorkeur blijft genieten. Dit vraagt mogelijk om een heroverweging van het uitgangspunt, dat dienstverlenende bedrijvigheid uitgeplaatst of actief geweerd wordt uit het kernwinkelgebied;

- een verdere uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak in het centrumgebied van Leek is ongewenst, gelet op het huidige aanbod, de verwachte trends en ontwikkelingen in de detailhandel en de nu al optredende leegstand;
- de inzet moet gericht blijven op vestiging van daghoreca om het verblijfsklimaat in het centrumgebied te verbeteren. De mogelijkheden tot vestiging van horeca die (ook) na sluitingstijd van de winkels geopend is moet van geval tot geval beoordeeld worden, maar wordt niet op voorhand afgewezen. De beoordeling van nieuwe initiatieven is maatwerk;
- de beeldkwaliteit van het winkelgebied (kwaliteit winkelpuien, reclameuitingen, uitstallings- beleid e.d.) blijft een punt van aandacht.

- verkeersstructuur:

- door de herinrichting van het centrumgebied van Leek c.q. het instellen van eenrichtingsverkeer op de Dam, krijgt de Schans een zwaardere verkeersfunctie. Functionaliteit en verkeersveiligheid zijn aandachtspunt;
- het gedeeltelijk inrichten van de Samuel Leviestraat volgens de beginselen van shared space staat haaks op het uitgangspunt, dat doorgaande fietsroutes via vrijliggende fietspaden moeten lopen. Functionaliteit en verkeersveiligheid zijn aandachtspunt.

- inrichting openbare ruimte / beeldkwaliteit omgeving:

- de in het geldende bestemmingsplan opgenomen uitbreidingsmogelijkheid voor bebouwing op het parkeerterrein grenzend aan de noordoostzijde van de Liekeblom dient te worden heroverwogen. Naast de vraag of aan deze extra vierkante meters behoefte is in het licht van het huidige aanbod in het centrumgebied en de trends en verwachte ontwikkelingen in de detailhandel, spelen kwalitatieve aspecten een rol in deze discussie;
- de kwaliteit van de achterzijde van panden aan de Tolberterstraat en de Bosweg, grenzend aan de Nieuwe Streek, blijft punt van aandacht. Het nieuwe bestemmingsplan dient randvoorwaarden te bevatten om een kwaliteitsverbetering te stimuleren. Het beeldkwaliteitplan dient op dit punt ondersteunend te werken;
- het bieden van nieuwe bebouwingsmogelijkheden in de (diepe) achtertuinen van de woningen aan de Schreiershoek kan mogelijk een bijdrage leveren aan het verbeteren van de kwaliteit van de Thedemalaan, waar nu veelal sprake is van onaantrekkelijke achterkantsituaties.



Deze aandachts- en discussiepunten vormen samen met de in hoofdstuk 5.1.1 beschreven trends en ontwikkelingen een belangrijke basis voor de nieuwe visie op de ontwikkeling van het centrumgebied van Leek.

### 3.5.2. Woonvisie Leek 2010-2015

De Woonvisie Leek 2010-2015 is de Leekster uitwerking van de Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009-2015. Met deze gemeentelijke woonvisie wil de gemeente Leek haar visie geven op het wonen. De Woonvisie richt zich vooral op de kwalitatieve aspecten van wonen. Hoofddoelen van de visie zijn:

- inzicht geven in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente;
- sturing geven aan de ontwikkelingen op de woningmarkt;
- aandacht vestigen op de leefbaarheid in de kernen en wijken (behoud van voorzieningen).

De Woonvisie bevat geen specifieke doelen of uitgangspunten (kwalitatief noch kwantitatief) voor woningbouw in het centrumgebied van Leek. Algemeen uitgangspunt is dat binnendorps bouwen gestimuleerd dient te worden. Voor wat betreft het centrumgebied van Leek is aan dit uitgangspunt recent inhoud gegeven door realisatie van nieuwe woningen aan de Oosterheerdtstraat (Ridderhof) en op de locatie van de voormalige Centrumschool aan de Samuel Leviestraat (Vaandrager). Daarnaast is op de locatie van het voormalige kantoor van Univé c.a. aan de Tolberterstraat een appartementengebouw in ontwikkeling.

### 3.5.3. Nota detailhandel vanuit woningen

De "Nota detailhandel vanuit woningen" is op 13 april 2004 in het college behandeld en op 10 mei 2004 in de raadscommissie. Het beleid van de gemeente Leek is als volgt: pure detailhandel is niet toegestaan binnen een woonbestemming. Onder "pure detailhandel" wordt verstaan: het bedrijven van uitsluitend detailhandel (verkoop is structureel van aard, dus geen incidentele verkoop en niet gekoppeld aan andere activiteiten). Enige vorm van detailhandel aan huis is wel acceptabel. Het moet daarbij gaan om detailhandel welke is gerelateerd aan een met het wonen verenigbare functie. Als sprake is van de verkoop van branche-eigen producten (verkoop van producten aan klanten die ook van de dienst gebruik maken) dan wordt dat beschouwd als een stukje dienstverlening en wordt het geacht tot de activiteit te horen. Deze vorm van detailhandel dient overigens wel ondergeschikt te zijn aan een met het wonen verenigbare functie. Om dit te waarborgen mag voor dergelijke gevallen geen aparte ruimte worden ingericht voor de verkoop en mogen er geen duidelijke uiterlijke kenmerken zijn aan of bij de woning (reclame). In alle andere gevallen wordt detailhandel aan huis niet toegestaan. Dat geldt dus ook voor bijvoorbeeld de verkoop aan huis van producten die vaak als uitvloeisel van een hobby thuis worden gemaakt.

### 3.5.4. Internethandel

Een betrekkelijk nieuw fenomeen is handel via internet. Onder internethandel

wordt in dit verband verstaan 'alle handel (goederen en diensten) die via internet bedreven wordt'. Op basis van verschillen in ruimtelijke effecten kan onderscheid worden gemaakt tussen internetwinkels:

1. zonder fysieke bezoekmogelijkheid;
2. met fysieke bezoekmogelijkheid.

ad 1) Internetwinkels zonder fysiek klantcontact worden in ruimtelijk opzicht niet als detailhandel aangemerkt. Mits deze activiteiten (vooral opslag van bestelde en te verzenden producten) van ondergeschikte aard zijn en de ruimtelijke effecten vergelijkbaar zijn met de hoofdbestemming, kunnen zij binnen verschillende bestemmingen worden uitgeoefend, waaronder als een met het wonen verenigbare functie binnen een woonbestemming. Als opslag, logistiek en/of administratie de hoofdfunctie is kan uitoefening slechts plaatsvinden op een perceel met een daarop toegesneden bestemming.

ad 2) Bij dit type internetwinkel wordt de klant de gelegenheid geboden om de internetwinkel te bezoeken. Naast het afhalen en/of inleveren van via het internet bestelde artikelen kunnen hier vaak ook andere zaken (kopen, bestellen, ruilen, presenteren) geregeld worden. In feite gaat het hierbij om reguliere winkels die ook producten via internet verkopen. Dit type internetwinkel kan feitelijk als detailhandel worden aangemerkt.

Bijzondere aandacht verdienen de zogenaamde afhaalpunten. Deze zijn specifiek en uitsluitend bedoeld om goederen af te halen en/of terug te brengen. De ruimtelijke effecten (verkeersaantrekkende werking) van dit type internetwinkel kunnen groot zijn, vooral als afhalen de hoofdbedrijfsactiviteit is. In dat geval is vestiging in het centrumgebied minder wenselijk. Vestiging op goed ontsloten en meer perifeer gelegen locaties zoals bedrijventerreinen ligt in dat geval meer voor de hand. De vestiging van afhaalpunten is om die reden in dit bestemmingsplan slechts mogelijk in de schil rond het kernwinkelgebied en na gebruik van een daartoe aan burgemeester en wethouders toegekende afwijkingsbevoegdheid.

### 3.5.5. Nota perifere detailhandel

In juni 2005 is de notitie 'Perifere detailhandel' vastgesteld. Onder perifere detailhandelsvestigingen (PDV) worden hier verstaan detailhandelsvestigingen niet in of aansluitend op bestaande winkelcentra.

Aanleiding voor het opstellen van de notitie 'Perifere detailhandel' was de revitalisering van het bedrijventerrein Leek en de ontwikkeling van het bedrijventerrein Leeksterveld. Het werd wenselijk geacht om ten aanzien van het bestaande beleid, neergelegd in diverse bestemmingsplannen, een aantal accenten te leggen. Het beleid ten aanzien van perifere detailhandel kan als volgt worden samengevat:

1. streven naar behoud en versterking van bestaande winkelgebieden;
2. streven naar een goed bereikbaar, aantrekkelijk en gevarieerd winkelbestand;
3. detailhandel dient in beginsel plaats te vinden in of aansluitend aan bestaande en geplande winkelgebieden. Een uitzondering kan worden gemaakt voor:
  - a. de verkoop van goederen die ter plaatse worden geproduceerd;
  - b. branches die vanwege aard en omvang van de gevoerde artikelen een

- groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (volumineuze detailhandel) of branches die gevaar opleveren voor de omgeving;
4. het is wenselijk de vestiging van volumineuze detailhandel, met name met betrekking tot branches die elkaar versterken, te clusteren;
  5. voor de vestiging van volumineuze detailhandel buiten de bestaande winkelgebieden gaat de voorkeur uit naar bedrijventerrein Leek. Wanneer zowel in het centrum van Leek als op bedrijventerrein Leek geen geschikte locatie voorhanden is, kan de vestiging op een van de andere bedrijventerreinen worden overwogen;
  6. voor de vestiging van detailhandelsbedrijven die gevaar opleveren voor de omgeving gaat de voorkeur uit naar vestiging op het bedrijventerrein Leeksterveld.

#### 3.5.6. Beleid bijgebouwen

Gelet op ontwikkelingen als onder andere de toegenomen mobiliteit en vrijetijdsbesteding van bewoners en de als gevolg van de vergrijzing toenemende behoefte om meer ruimte te creëren in de woning op de begane grond, heeft de gemeente Leek een bijgebouwenregeling ontworpen. Deze dient als leidraad voor nieuwe bestemmingsplannen en vrijstellingen in de bebouwde kom. De nieuwe regel maakt geen onderscheid meer tussen aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Zo is onder andere het maximum oppervlak aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen verhoogd van 50 m<sup>2</sup> naar 70 m<sup>2</sup>. De nieuwe regeling is, voor zover het bestaande beleid uit de vigerende bestemmingsplannen dit toelaat, verwerkt in de voorschriften van dit bestemmingsplan.

#### 3.5.7. Duurzaam veilig

Op basis van het Startprogramma Duurzaam Veilig heeft de gemeente Leek in 1999 een wegencategorisering vastgesteld waarbij onderscheid is gemaakt in wegen met een verkeersfunctie en wegen met een verblijfsfunctie. In 2003 is de categorisering met enige correctie wederom vastgesteld. Uitgangspunt van Duurzaam Veilig is dat de functie van de weg in overeenstemming wordt gebracht met de uitstraling van de weg. Wanneer een automobilist op een weg met een verkeersfunctie rijdt, moet betrokkene het gevoel hebben dat hier vlot kan worden doorgereden. Dit houdt bijvoorbeeld in; voorrangsweg, zo weinig mogelijk obstakels, fietsers op een vrijliggend fietspad, etc. De automobilist is in verblijfsgebieden (binnen de kom 30 km/uur en buiten de kom 60 km/uur) te gast en zal zich als zodanig moeten gedragen.

#### 3.5.8. Welstand

Het welstandsbeleid voor het centrumgebied van Leek is vastgelegd in het beeldkwaliteitplan Leek centrum (23 februari 2004) en het beeldkwaliteitplan Leek centrum - Synagogeplein (4 november 2010). Beide plannen zullen worden vervangen door een nieuw beeldkwaliteitplan, dat gelijktijdig met dit bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden als welstandsnota in de zin van artikel 12a van de Woningwet.

### 3.5.9. Monumentenbeleid

Het gemeentelijk monumentenbeleid is erop gericht te voorkomen dat beeldbepalende en karakteristieke panden en objecten verdwijnen. Hiertoe is een gemeentelijke monumentenlijst vastgesteld. De beoordeling van de vraag of objecten behoudenswaardig zijn en in aanmerking komen voor plaatsing op de gemeentelijke monumentenlijst heeft plaatsgevonden aan de hand van criteria als gaafheid, architectonische waarde, cultuurhistorische waarde, het streekeigene en de beeldbepalende waarde.

Het zwaartepunt van het gemeentelijk monumentenbeleid ligt aldus bij:

1. het behoud van monumenten.
2. het opstellen van inventarisaties/studies aangaande waardevolle cultuurhistorische onderwerpen;
3. advisering, informatievoorziening en educatie.

In het plangebied bevindt zich een Rijksmonument, te weten de Hervormde kerk op de Dam. Verder zijn binnen het plangebied vier gemeentelijke monumenten aanwezig. Deze zijn gelegen aan:

- Tolberterstraat 1: voormalige woning die nu in gebruik is als winkel;
- Tolberterstraat 2: voormalig café-restaurant en gemeentehuis, nu in gebruik als winkel;
- Tolberterstraat 33-35: voormalig postkantoor, nu in gebruik als kantoorruimte;
- Boveneind 30: voormalig woonhuis, nu in gebruik als winkel.

### 3.5.10. Mantelzorg

In januari 2007 is de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) in werking getreden en is mantelzorgondersteuning een nieuwe wettelijke taak van gemeenten geworden. Het doel van de Wmo is dat zoveel mogelijk mensen mee kunnen doen in de samenleving. Zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen is hiervan een belangrijk onderdeel. Op 15 september 2009 heeft het college beleidsregels met betrekking tot mantelzorg vastgesteld. In principe kunnen deze beleidsregels worden toegepast op elke bestemming waar wonen mogelijk is, met uitzondering van bedrijfswoningen (dienstwoningen) op bedrijventerreinen.

Mantelzorgactiviteiten mogen volgens de beleidsregels plaatsvinden in zowel het hoofdgebouw (de woning zelf) als in een aangebouwd bijgebouw dan wel een vrijstaand bijgebouw op het erf. De beleidsregels gelden zowel voor nieuwe als voor bestaande bebouwingssituaties (nieuwbouw en herbouw). Als het pand voor inwonen geschikt gemaakt wordt, zal dit over het algemeen geen probleem opleveren. Voor het bewoonbaar maken van een vrijstaand bijgebouw is het anders. In veel gevallen zal dan door middel van een omgevingsvergunning van het geldende bestemmingsplan moeten worden afgeweken. Hieraan zijn voorwaarden verbonden. Op het moment dat de mantelzorgbehoefte komt te vervallen komt de omgevingsvergunning van rechtswege te vervallen. Na het vervallen van de omgevingsvergunning dient de bijgebouw/bedrijfswoning conform de bestem-

ming in gebruik te worden genomen. Dit houdt in dat na beëindiging van de mantelzorg de daarvoor aangewende oppervlakte niet als zelfstandige (be)woning in gebruik mag worden genomen. Voorkomen wordt dat een bijgebouw na beëindiging van de mantelzorg als recreatiewoning of als extra woning gebruikt gaat worden.

## **4. OMGEVINGSASPECTEN EN RUIMTELIJKE KWALITEIT**

### **4. 1. Inleiding**

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de omgevingsaspecten, waarmee wordt ingegaan op de maatregelen die nodig zijn om de mogelijke schade aan kwaliteiten en waarden ten gevolge van realisering van het plan te voorkomen of te beperken óf deze kwaliteiten en waarden elders te compenseren.

De gemeente is verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Bij een verantwoord bestemmingsplan dient de gemeente de aspecten te onderzoeken die van invloed kunnen zijn op de toelaatbaarheid van bestemmingen. Vooraf zal daarom onderzocht moeten worden of de bestemmingen “haalbaar” zijn. Vanuit een aantal aspecten kunnen randvoorwaarden en belemmeringen naar voren komen. Deze aspecten hebben vooral betrekking op water, milieuhinder, veiligheid, alsook ecologie en archeologie.

### **4. 2. Archeologie**

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. Dit moet vooral gestalte krijgen in het ruimtelijke orderingsbeleid. Ter implementatie van dit Verdrag in de Nederlandse wetgeving, is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wam) in werking getreden als onderdeel van de Monumentenwet.

De Wam regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Uitgangspunt is dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de in de grond aanwezige, danwel te verwachten monumenten.

Doel van de Wam is het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de Wam zijn:

1. Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
2. Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren.
3. Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

Om de doorwerking van de Wam in provinciaal en gemeentelijk beleid te waarborgen, worden door de provincie zogenaamde archeologische attentiegebieden aangewezen. Gemeenten moeten in hun bestemmingsplannen deze attentiegebieden verder uitwerken. Voordat er in deze gebieden in de grond gewerkt kan worden, is een archeologisch vooronderzoek verplicht. Verder bevat de wet tal van handvaten voor vergunningen en vrijstellingen.

In het op 17 juni 2009 vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013 (POP) zijn de belangrijkste archeologische terreinen in de provincie Groningen aangegeven. Uitgangspunt voor het provinciaal beleid is dat de archeologische waarden van de Groningse terreinen op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) in situ bewaard moeten blijven. Gestreefd wordt naar het intact laten van de archeologische waarden. Als het niet mogelijk is om deze waarden volledig te beschermen gaat de provincie uit van onderzoek en documentatie van de waarden volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). Van andere overheden verwacht de provincie dat zij op dezelfde wijze met het bodemarchief omgaan en de AMK-terreinen integraal overnemen in hun planvorming. In het gebied waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft bevindt zich geen AMK-terrein. Ook zijn geen archeologische waarnemingen bekend.

In opdracht van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) opgesteld. Deze kaart geeft de trefkans op of de verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem weer. Het plangebied is niet gekarteerd, zodat geen verwachtingswaarde of trefkans is toegekend voor de betreffende gronden.

Voor het totale plangebied heeft een archeologisch bureauonderzoek <sup>7)</sup> plaatsgevonden. Gezien de archeologische en historische waarden die binnen het centrumgebied van Leek te verwachten zijn, wordt geadviseerd om bij nieuwe bodemingrepen die dieper reiken dan 40 cm onder maaiveld en een oppervlak van 50 m<sup>2</sup> of meer bedragen, een gedetailleerd archeologisch bureauonderzoek uit te laten voeren. Het bureauonderzoek is in dat geval specifiek gericht op de planlocatie, het planvoornemen, de bekende verstoringen in het plangebied en eventueel ook de mogelijkheden voor planaanpassing.

#### **4. 3. Bodem**

Algemeen uitgangspunt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat rekening wordt gehouden met de kwaliteit en eigenschappen van bodem en ondergrond. Bodemaspecten dienen in een vroeg stadium mee te worden gewogen bij de ruimtelijke inrichting van een gebied.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft voor een belangrijk deel een conserverend karakter: bestaande bebouwing en bestaand gebruik worden vastgelegd.

Het bestemmingsplan biedt geen juridische basis voor eventuele nieuwe (min of meer) grootschalige ontwikkelingen.

---

<sup>7)</sup> Libau d.d. 8 augustus 2012 (rapport 12-153).

#### **4. 4. Landschap en cultuurhistorie**

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient het aspect cultureel erfgoed expliciet te worden meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De toelichting op het bestemmingsplan dient daartoe een beschrijving te bevatten van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

##### *Hoofdstructuur*

Op de schaal van Leek zijn twee duidelijke hoofdstructuren aanwezig. De historische structuur is gebaseerd op het kruispunt van de Tolberterstraat/Piepkeweg/J.P. Santeeweg en de Dam/Bosweg. Rond deze kruising is het centrum van Leek en later Nietap ontstaan. Die huidige structuur is daar nog steeds aanwezig. Leek is vervolgens door de jaren heen uitgebreid in westelijke richting. Daar is een nieuwe structuur ontstaan waarbij het oorspronkelijke agrarische kavelpatroon van noord-zuid lopende sloten en houtsingels is gevolgd. Waar in Leek de oude structuur de nieuwe structuur raakt is een wigvormige ruimte ontstaan die aan de zuidzijde wordt begrensd door het Molenkanaal. In deze wigvormige groene ruimte, waarin de Lindensteinlaan overgaat naar het Vredewoldplantsoen, wordt het centrum met de woongebieden verbonden. Grenzend aan deze ruimte hebben zich de laatste decennia meer grootschalige centrumontwikkelingen voorgedaan, bestaande uit combinaties van commerciële ruimtes op de begane grond en wonen op de bouwlagen daarboven.

##### *Het historisch centrumgebied*

De beeldbepalende historische structuurlijn op de Dam en de Bosweg had het karakter van een kanaal met kades. De Tolberterstraat kende al vrij vroeg een aaneengesloten dorpsbebouwing van wisselende omvang. Het historische verkavelings- en bebouwingspatroon waarin gebouwen een afzonderlijke uitstraling hebben is nog deels aanwezig. Met name aan de Kerkweg en de Schreiershoek heeft de lintbebouwing nog veel kenmerken van de oorspronkelijke vorm en gebruik. Ook aan de Tolberterstraat is het patroon nog goed herkenbaar. Aan de Dam, het begin van het Boveneind en de Bosweg is het oorspronkelijke smalle verkavelingspatroon deels vervangen door grotere bouwmassa's. De openbare ruimte in dit gebied is vanaf de jaren 60 vooral een verkeersruimte geworden.

##### *Vervanging en uitbreiding aan de Zuidwestzijde*

In de tachtiger jaren van de 20e eeuw zijn twee grote vleesverwerkende bedrijven verplaatst naar het Industriepark Diepswal. Deze verplaatsing bood ruimte voor het realiseren van het overdekte winkelcentrum De Liekeblom en woonbebouwing aan De Schans. De winkels in De Liekeblom zijn gesitueerd rondom een overdekt binnenplein. Aan de buitenzijde bevinden zich de bergings- en bevoorradingsdeuren. Dat maakt dat het complex nogal een introvert karakter draagt. De weg De Schans (refererend aan de plek van de historische schans) loopt langs de achterzijde van het complex en ontsluit de daaraan aanwezige parkeerplaatsen en een nieuwe parkeerplaats op het grondgebied van de gemeente Noordenveld.



Het eerste deel van De Schans vanaf 't Piepke loopt langs achterzijden van winkels aan De Dam.

#### *Vervanging en uitbreiding aan de Noordwestzijde*

Aan de Noordwestzijde van het historisch centrumgebied hebben de laatste decennia de grootste ontwikkelingen plaatsgevonden. In het begin van deze eeuw is de lagere technische school aan het Vredewoldplantsoen vervangen door een winkelcomplex met een grote parkeerplaats daar voor (winkelcentrum De Hulst). Het complex bestaat uit twee bouwvolumes van in totaal 3 lagen met een terugliggende 4e laag. Op de begane grond zijn winkels gevestigd. Door de aanleg van passages richting De Tolberterstraat en De Dam is de Hulst onderdeel uit gaan maken van het kernwinkelgebied. Tegenover het winkelcentrum De Hulst is in 2012 de herinrichting van de voormalige centrumschoollocatie opgeleverd. In de ruimtelijke structuur is de passage uit De hulst als belangrijke looprchting opgepakt en verbonden met het Synagogeplein. De passage scheidt de twee bouwvolumes die bestaan uit een begane grondlaag met winkels en wonen daarboven. De totale massa van deze bouwvolumes bestaat uit drie lagen waarbij het gebouw op de hoek van de Samuel Leviestraat een terugliggende 4e laag heeft. In het plan is het middelste bouwvolume teruggedrooid waardoor de passage richting het Boveneind zichtbaar wordt en het Boveneind beter betrokken wordt bij de winkelstructuur. Door een nieuwe inrichting (shared space) is een verblijfsruimte ontstaan die de relatie tussen de Hulst en dit nieuwe winkelgebied heeft versterkt. Aan de rand van dit deelgebied, op de hoek van het Vredewoldplantsoen, De Oosterheerdstraat en de Tolberterstraat is in 2012 eveneens een grootschalig complex opgeleverd. Het bouwvolume bestaat voor een deel uit een commerciële plint met daarboven wonen. Op de hoek van het Vredewoldplantsoen en de Oosterheerdstraat varieert het bouwvolume van 2,5 laag tot 3,5 laag met of zonder kap. Op de hoek van de Tolberterstraat en de Oosterheerdstraat varieert het bouwvolume van 3 tot 4 lagen met kap.

#### *De Tip*

Na de aanleg van de W.L van Nassauweg in de jaren 90 is een nieuw gebied toegevoegd aan het centrum. Het deel ten noorden van het oorspronkelijke Molenkanaal (De Tip) heeft altijd onderdeel uitgemaakt van het landgoed Nienoord. In dit deel is in 2012 een bestaand tijdelijk parkeerterrein uitgebreid ter compensatie van de parkeer capaciteit die verloren is gegaan bij de herinrichting van de Bosweg en de Schreiershoek. Het gebied ten zuiden van het Molenkanaal (Nieuwe Streek) bestond uit tuinen en erven behorende bij de bebouwing van de Tolberterstraat en de Bosweg. Hier is gelijktijdig met de aanleg van de W.L. van Nassauweg een parkeerterrein aangelegd. De locatie wordt omsloten door achterzijden van bebouwing en door een geluidswal langs de W.L. van Nassauweg. Het is daardoor een typisch restgebied geworden. De verbinding met de Tolberterstraat wordt gevormd door een nauwe, nauwelijks zichtbare, steeg naast de kerk. Het vrijliggende fietspad naast De Tip markeert de oorspronkelijke loop van het Molenkanaal.

#### *Tolberterstraat Noord*

Met de invulling van een nieuw bouwvolume op de hoek van de Tolberterstraat

en de Oosterheerdstraat is de gevelwand aan deze zijde van de straat hersteld. Met de aanleg van De Tip en de aansluiting daarvan op de Tolberterstraat is een gat ontstaan in de gevelwand aan de andere zijde van de Tolberterstraat. De verdere bebouwing geeft een wisselend beeld met gebouwen, variërend van 1 laag met kap in een traditionele architectuur tot een platte 2-lagige doos uit de jaren 60.

#### *Monumenten*

In het centrum van Leek zijn nog een aantal karakteristieke panden aanwezig die gehandhaafd en beschermd dienen te worden en genoemd zijn in de objectenlijst gemeentelijke monumenten. De betreffende panden zijn in het bestemmingsplan voorzien van de aanduiding 'karakteristieke bebouwing'. Ook het enige rijksmonument in het centrumgebied (de kerk op de Dam) is van deze aanduiding voorzien. Bescherming verdienen hier de gevels, de gevellijn en de beeldbepalende elementen van de panden. In de voorschriften zijn regels voor het behoud van deze elementen opgenomen.

#### **4. 5. Energie- en klimaatbeleid**

De gemeente Leek heeft haar activiteiten op het gebied van energiebesparing en duurzame energie vastgelegd in een Plan van Aanpak Klimaatbeleid 2003-2006 op grond van de subsidieregeling Bestuurs Akkoord Nieuwe Stijl (BANS) en een éénjarig Project Vervolgsubsidieregeling BANS Klimaatconvenant 2007. Voor het vervolg van het klimaatbeleid heeft het VNG in november 2007 het Klimaatakkoord 2007-2011 met het rijk afgesloten. Afgesproken is een gezamenlijke inspanning voor een schoner, zuiniger en duurzamer Nederland. De terreinen waarover in het Klimaatakkoord afspraken zijn gemaakt zijn: duurzame overheid, duurzame energieproductie, schone en zuinige mobiliteit, energiezuinige gebouwde omgeving; duurzame (agrarische) bedrijven en klimaatbestendige leefomgeving (adaptie). Uitvloeisel van het akkoord is de circulaire van 8 juli 2008 inhoudende Stimulering van Lokale Klimaatinitiatieven (SLOK).

Onderdeel van deze circulaire is de Prestatiekaart Lokaal Klimaatbeleid, waar de concrete activiteiten op zijn aangegeven. De gemeente Leek zet het tot op heden gevoerde Klimaatbeleid voort volgens het SLOK en heeft hiervoor een Plan van Aanpak 2009-2012 vastgesteld. Daarnaast heeft de gemeente zich aangesloten bij het Energieakkoord Noord-Nederland (Samenwerkingsverband Noord-Nederland). Hierin wordt een eendrachtige samenwerking gestimuleerd tussen de Rijksoverheid, regionale overheden, bedrijfsleven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers, waarbij een wezenlijke bijdrage wordt geleverd aan het behalen van de energie- en klimaatdoelstellingen van het kabinet.

In het kader van duurzaam bouwen en de Prestatiekaart Lokaal Klimaatbeleid zijn in het onderhavige bestemmingsplan met name de activiteiten 'kwaliteitsimpuls bestaande bouw' en 'nieuwbouw van woningen' van toepassing. In de bestaande bouw streeft de gemeente naar een kwaliteitsimpuls gericht op duurzame materialen en op het verbeteren van de energieprestaties en de kwaliteit van het bin-

nenklimaat van woningen. Met woningbouwcorporaties worden prestatieafspraken gemaakt (bijvoorbeeld voor wijkgebonden renovatieprojecten). Bouwpartijen worden via communicatie, fiscale en/of financiële instrumenten voor toepassing van (energie)maatregelen op natuurlijke momenten gestimuleerd.

Voor nieuwbouwwoningen wordt, naast het gebruik van duurzame materialen gestreefd naar een verscherpte EnergiePrestatieCoefficiënt (EPC); binnenkort wordt deze norm gewijzigd in de EnergiePrestatieGebouwen (EPG). Daarnaast wordt actief gezocht naar ontwerpende en uitvoerende partijen die energieprestaties willen leveren.

In 2012 heeft de provincie Groningen het Programma Energie 2012-2015 vastgesteld. In dit programma is het provinciaal energiebeleid verwoord. Het hoofddoel is het leveren van een bijdrage aan de energietransitie en economische structuurversterking door de uitbouw van het (duurzame) energiecluster. Het Programma Energie ondersteunt dit door het aanbrengen van focus in de provinciale inzet, het efficiënt organiseren van mensen en middelen en het zorgen voor de nodige coördinatie. Dit beleidskader zal voor de gemeente Leek zo veel mogelijk als uitgangspunt dienen voor haar toekomstige energie- en klimaatbeleid en in het bijzonder in de herziening van het bestemmingsplan Centrum.

#### **4. 6. Ecologie**

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet.

Hierbij wordt onderscheid gemaakt in:

1. gebiedsbescherming; en
2. soortenbescherming.

ad 1) Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen. Hiervoor zijn Natura 2000- en gebieden deel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen.

Het EHS-gebied 'landgoed Nienoord' ligt op circa 500 meter van het plangebied. Opgemerkt wordt dat de definitieve begrenzing van dit EHS-gebied nog niet is vastgesteld.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (het Leekstermeergebied) ligt op circa 1.250 meter van het plangebied. Andere Natura 2000 gebieden zijn op nog grotere afstand van het plangebied gelegen. Er worden geen negatieve effecten verwacht op de Natura 2000-gebieden, omdat het plangebied op ruime afstand in het centrum van Leek ligt en er op deze afstand geen verstoring van het Vogelrichtlijngebied optreedt.

ad 2) Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplanting- of vaste rustplaatsen of

verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort.

Bij het Natuurloket zijn verspreidingsgegevens opgevraagd van planten en dieren in het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Uit deze gegevens (bijlage 3) blijkt dat in het plangebied soorten voorkomen die opgenomen zijn in de tabellen 1, 2 en 3 van de Flora- en faunawet en/of voorkomen op zogenaamde Rode lijsten van bedreigde planten en dieren.

Gezien de kenmerken van het plangebied gaat het hier om algemeen voorkomende (tabel 1) planten, amfibieën, zoogdieren en vogels, zoals dotterbloem, bruine pad, (spits)muizen, koolmees, merel en kauw. In de watergangen kan de matig beschermde (tabel 2) kleine modderkruiper voorkomen. De bebouwing en (oudere) bomen kunnen ook een functie hebben als vaste verblijfplaatsen voor de zwaar beschermde (tabel 3) vleermuizen en broedvogels met vaste nesten, zoals huismus en gierzwaluw en als foerageergebied of vliegroute. Andere soorten worden in het centrum van Leek niet verwacht.

Het bestemmingsplan is consoliderend van aard. Er worden geen concrete nieuwe ontwikkelingen voorzien. De Flora- en faunawet staat de uitvoering van het bestemmingsplan dan ook niet in de weg.

Hieronder is aangegeven waarmee bij eventuele toekomstige ontwikkelingen rekening moet worden gehouden.

- Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1-soorten van de Flora- en faunawet omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.
- Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Flora- en faunawet wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron:www.vogelbescherming.nl).
- Voorafgaand aan een ontwikkeling dient nagegaan te worden of sprake is van potentieel leefgebied voor de tabel 2 en 3 soorten en broedvogels met vaste nesten. In dat geval is nader veldonderzoek noodzakelijk. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het onderzoeksseizoen, dat over het algemeen tussen maart en oktober ligt.

#### 4. 7. Externe veiligheid

##### Inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De risico's door activiteiten met gevaarlijke stoffen dienen tot een aanvaardbaar minimum te worden beperkt. Daartoe zijn in het Bevi regels gesteld. Dit besluit regelt dat bij het toekennen van bepaalde bestemmingen onderzocht dient te worden:

- of er voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds in verband met het Plaatsgebonden Risico (PR); en
- of er (beperkt) kwetsbare objecten liggen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichting en zo ja, wat de bijdrage is aan het GroepsRisico (GR).

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen functies die in het kader van de externe veiligheid als risicobron worden aangemerkt. De dichtstbijzijnde Bevi-inrichting is gelegen op circa 400 meter ten noordoosten van het plangebied (het Zwemkasteel op het landgoed Nienoord).

Ook zijn er geen risicovolle inrichtingen ingevolge het Vuurwerkbesluit aanwezig. De vestiging van deze inrichtingen is op grond van de regels ook niet toegestaan.

##### Vervoer gevaarlijke stoffen

Van belang is de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (22 december 2011). Het Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen betreft de hoofdinfrastructuur over water, weg en spoor en heeft alleen betrekking op bulkvervoer van stoffen die bij een ongeval een levensbedreigend effect kunnen hebben op ruime afstand van de infrastructuur.

In de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen (NVGS) van 2005 is aangegeven dat in het Basisnet de beperkingen voor dit vervoer worden vastgelegd in een gebruiksruijte. De ruimtelijke beperkingen worden vastgelegd in een veiligheidszone. De definitieve ontwerpen voor het Basisnet Water en Weg en een stand van zaken van het Basisnet Spoor zijn op 4 december 2009 aan de Tweede Kamer aangeboden. Met het Basisnet Weg worden toekomstige externe veiligheidsknelpunten langs het hoofdwegennet voorkomen. Er wordt een grens gesteld aan de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Langs een aantal wegen komen zones voor waar niet in gebouwd mag worden. Ook worden gemeenten verplicht om bij bouwplannen langs hoofdwegen rekening te houden met het toekomstige vervoer. Het Basisnet Weg bestaat uit twee kaarten: een kaart met de veiligheidszones en een kaart met Plasbrand Aandachts Gebied (PAG). Aan de hand van deze kaarten kan worden vastgesteld of er langs een weg rekening moet worden gehouden met een veiligheidszone of een PAG.

De grenswaarde voor het PR wordt in de Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) overeenkomstig het Bevi gesteld op 10<sup>-6</sup> per jaar. Voor het GR geldt een oriënterende waarde per kilometer route of tracé. Deze wijkt alleen qua waarde af van het Bevi. Daarbij geldt volgens de RNVGS dat voor het GR het afwegingsgebied in het kader van ruimtelijke ordening

is vastgesteld op 200 meter. Dit komt er op neer dat de aanwezigheid van (beperkt) kwetsbare objecten op afstanden van meer dan 200 meter is toegestaan, ongeacht de ligging van de contouren van het PR. Bij ruimtelijke ontwikkeling zal op grond van de RNVGS over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR of toename van het GR verantwoording moeten worden afgelegd.

De noordelijke grens van het gebied waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft is gelegen op meer dan 2 kilometer van de A7, zodat verantwoording van het groepsrisico in de vorm van een risicoberekening hier niet nodig is.

Overigens zal de RNVGS naar verwachting in 2013 worden vervangen door het Besluit transport externe veiligheid (Btev) en het daaraan gekoppelde Basisnet.

In de gemeente Leek is de A7 opgenomen in het Basisnet Weg. Deze weg is niet voorzien van een veiligheidszone of PAG. Langs wegen zonder veiligheidszone of PAG gelden geen directe beperkingen voor bebouwing.

Op 3 juli 2007 is door Gedeputeerde Staten van Groningen het beleidskader 'Veilig op weg, veiligheid rondom de weg' vastgesteld. In het beleidskader zijn naast achtergrondinformatie en doelen ook denkrichtingen opgenomen over het ontwikkelen van een provinciaal basisnet Groningen. Het provinciaal basisnet is opgenomen in de uitwerkingsnota die in april 2010 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld. Het primaire doel van het provinciaal basisnet Groningen is het creëren van een robuust systeem waarin het vervoer van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen wordt gefaciliteerd en waarbij toekomstige knelpunten worden voorkomen. Het provinciale basisnet heeft tevens - voor wat betreft de extra bescherming van minder zelfredzame <sup>8)</sup> personen - betrekking op een 30-meterzone rondom rijks- en spoorwegen. Binnen die 30-meterzone mogen geen *nieuwe* objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen worden gecreëerd. Als objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen worden aangemerkt:

- basisscholen en scholen voor bijzonder onderwijs;
- zorginstellingen en bejaardentehuizen;
- aanleunwoningen bij zorginstellingen of bejaardentehuizen;
- ziekenhuizen;
- kinderdagopvang;
- dagverblijfplaatsen voor minder zelfredzame personen;
- cellencomplexen of daarmee gelijkgestelde inrichtingen.

Binnen en aansluitend op de grenzen van het voorliggende bestemmingsplan is de provinciale weg N372 gelegen. Het bestemmingsplan voorziet niet in het oprichten van nieuwe objecten voor minder zelfredzame personen binnen de 30-meterzone.

Voor ruimtelijke plannen rondom de transportassen uit het provinciaal basisnet Groningen behoeft voor het plaatsgebonden risico (PR) geen berekening meer

---

<sup>8)</sup> Zelfredzaamheid is het vermogen om jezelf en/of anderen in veiligheid te brengen, bij de dreiging of het bestaan van een gevaarlijke situatie, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten

gemaakt te worden. Verder zijn in het provinciaal basisnet Groningen situaties beschreven waarin gemeenten bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen géén nadere verantwoording (risicoberekening) hoeven uit te voeren van het groepsrisico (GR). Omdat in het vigerende bestemmingsplan nog geen nadere groepsrisicoverantwoording heeft plaatsgevonden, kan geen gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.

Door het steunpunt Externe Veiligheid Groningen is daarom een extern veiligheidsonderzoek uitgevoerd (bijlage 2). Uit dit onderzoek, waarin rekening is gehouden met het advies dat de Brandweer Regio Groningen op 25 juni 2013 heeft uitgebracht, blijkt dat in het plangebied weliswaar letale effecten van een ongeval met gevaarlijke stoffen op de N372 mogelijk zijn, doch het bijbehorende groepsrisico ruimschoots onder de oriëntatiewaarde ligt.

#### Buisleidingen

Van belang is het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Op circa 440 meter ten westen van het plangebied ligt een hogedruk aardgastransportleiding met een diameter van 4,5 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De PR 10-6 contour ligt op de leiding. Er zijn binnen het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

#### **4. 8. Geluid**

Het belangrijkste kader voor het geluidbeleid in Nederland wordt gevormd door de Wet geluidhinder (Wgh). Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In de Wgh wordt onderscheid gemaakt in geluid afkomstig van wegen (wegverkeerslawaai), bedrijven (industrielawaai) en treinen (spoorweglawaai). Gelet op het ontbreken van een spoorverbinding in de directe omgeving van het plangebied en de afstand (circa 550 meter) tot aan het dichtstbijzijnde bedrijventerrein 'Industriepark Leek', is voor dit bestemmingsplan alleen wegverkeerslawaai relevant.

In de Wgh is bepaald dat, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u geldt, elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De geluidbelasting binnen deze zones mag de in de Wgh voorgeschreven grenswaarden in beginsel niet overschrijden. In geval van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen deze zone dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. De geluidsbelasting aan de gevel van de nieuwe bebouwing mag als gevolg van de weg maximaal 48 dB bedragen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet in de mogelijkheid om nieuwe geluidgevoelige bestemmingen te realiseren, zodat akoestisch onderzoek achterwege kan blijven.

#### 4. 9. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die samen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder vallende ministeriële regelingen ingetrokken. De Wet luchtkwaliteit bestaat uit de volgende wet, AmvB en ministeriële regelingen:

- Wet tot wijziging Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM);
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM);
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer (Wm) en het daarop gebaseerde Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) worden ruimtelijk-economische besluiten die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wm een grenswaarde bevat, niet langer individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Het Besluit NIBM en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), worden geacht niet in betekende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig. In de Regeling NIBM is de vertaling gemaakt van 3% bijdrage naar omvang van ruimtelijk-economische projecten. Voor woningbouw staat 3% bijvoorbeeld gelijk aan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

De Wet milieubeheer voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit NSL is per 1 augustus 2009 van kracht geworden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Grenswaarden zoals aangegeven in bijlage 2 van de Wm worden niet overschreden, of
- per saldo verbetert de luchtkwaliteit of blijft ten minste gelijk, of
- het initiatief draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, of
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).



In het NSL is opgenomen welk type projecten “niet in betekende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bij één ontsluitingsweg en 200.000 m<sup>2</sup> bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Het bestemmingsplan Leek Centrum is overwegend conserverend karakter en voorziet niet in een uitbreiding van de nieuwbouwruijnte voor woningen. Overigens blijkt uit de Rapportage Luchtkwaliteit 2005 van de Provincie Groningen, dat met uitzondering van de gemeente Groningen er geen sprake is van overschrijding van luchtkwaliteitsnormen. Het aspect luchtkwaliteit zou naar verwachting dan ook geen belemmering vormen voor eventuele nieuwbouw van woningen binnen het plangebied.

Verder heeft in het kader van het op 20 april 2007 vastgestelde bestemmingsplan 'Kern Nietap' van de gemeente Noordenveld een berekening plaatsgevonden van het achtergrondniveau ter plaatse van de woning Natuurschoonweg 7c te Nietap. Deze berekening heeft plaatsgevonden in verband met de voorgenomen aanleg van een parkeerterrein aan de Schans te Leek, op het grondgebied van Noordenveld. Het bestemmingsplan 'Kern Nietap' maakt die aanleg mogelijk. Geconcludeerd is dat de relevante normen voor fijn stof en stikstofdioxide niet worden overschreden.

#### **4. 10. Water**

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient een watertoets te worden uitgevoerd. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het kader voor de watertoets is vanaf 1 november 2003 wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets is een onderdeel van de startovereenkomst Waterbeleid in de 21e eeuw, een gezamenlijk document van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen (2001). Hierbij is afgesproken dat bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening gehouden moet worden met de belangen van het water. Concreet betekent dit dat over het bestemmingsplan vooroverleg met Waterschap Noorderzijlvest moet plaatsvinden. Het Waterschap moet in de gelegenheid worden gesteld om een wateradvies uit te brengen.

Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (Vierde Nota waterhuishouding, Waterbeleid 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water en de beleidslijn Ruimte voor de Rivier). De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water, op basis van het commitment van de betrokken partijen blijkend uit de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw.

### *Waterbeleid 21e eeuw*

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en daarna afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

### *Waterbeheerplan 2010-2015*

In oktober 2009 heeft het dagelijks bestuur van het Waterschap Noorderzijlvest het Waterbeheerplan 2010-2015 vastgesteld. In het waterbeheerplan geeft het waterschap aan hoe zij de zorg voor voldoende en schoon water en bescherming tegen overstromingen invult in de periode 2010-2015, tegen de achtergrond van een veranderend klimaat (met grote gevolgen voor het watersysteem) en een veranderende maatschappij. Het waterschap richt zijn aandacht hierbij niet alleen meer op de traditionele taken waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterzuivering, maar steeds meer op integrale gebiedsontwikkeling. Uitgangspunt voor het waterschap bij het beheer van watersystemen is dat het gebruik van de ruimte wordt ondersteund, nadat in de ruimtelijke ordening keuzes voor dit gebruik zijn gemaakt. Het waterschap versterkt de positie van water als medeordenend principe door zijn inbreng in ruimtelijke planvorming te versterken. Concreet zijn voor de periode tot 2015 in het waterbeheerplan de volgende doelen geformuleerd:

- het waterschap ontwikkelt en ontsluit informatie en kennis voor gebiedsprocessen;
- het waterschap participeert in gebiedsprocessen en brengt kennis en informatie in.

Het beleid van het waterschap voor watersystemen in bebouwd en nieuw te bebouwen gebied is vertaald in richtlijnen voor ontwerp, toetsing, inrichting en beheer van deze watersystemen. Deze richtlijnen zijn opgenomen in de (geactualiseerde) 'Notitie Stedelijk Water', die het waterschap als toetsingskader hanteert bij de beoordeling van ruimtelijke plannen. Deze richtlijnen hebben onder andere betrekking op:

- toepassen van het principe 'vasthouden, bergen afvoeren;'
- het afvoeren van hemelwater naar grondwater of oppervlaktewater in plaats van naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie;
- toepassen van een verbeterd gescheiden rioelstelsel;
- de realisatie van extra wateroppervlak ter grootte van ten minste 10% van de

toename van het verhard oppervlak in het plangebied.

#### *Afvalwater*

Volgens de afvalwaterzorgplicht (artikel 10.33 Wm) draagt de gemeente zorg voor een doelmatige inzameling van stedelijk afvalwater dat afgevoerd moet worden naar een RWZI. Volgens de nieuwe definitie van artikel 1.1. Wm is 'stedelijk afvalwater' huishoudelijk afvalwater of een mengsel daarvan met bedrijfsafvalwater, afvloeiend hemelwater, grondwater of ander afvalwater.

De gemeentelijke zorgplicht sluit aan bij de zorgplicht van de waterschappen om het stedelijk afvalwater te zuiveren. Het voldoen aan de basisinspanning (vuil-emissiereductie) en waterkwaliteitsspoor vormt onderdeel van de wettelijke verplichtingen. Door afkoppelen van verhard oppervlak en het realiseren van een beperkt aantal randvoorzieningen is bereikt dat de vuiluitworp uit het rioolstelsel flink wordt teruggebracht en de basisinspanning in 2011 is gehaald. Dit heeft tot gevolg dat er minder zuurstofverbruikende stoffen in het oppervlaktewater terecht komen. Ook zal de kwaliteit van de waterbodem op lange termijn verbeteren of stabiliseren.

#### *Hemelwater*

Volgens de hemelwaterzorgplicht (art. 9a Ww) moet de gemeente zorg dragen voor een doelmatige inzameling van hemelwater voor zover redelijkerwijs van een particulier niet kan worden gevraagd om dit water in de bodem of naar het oppervlaktewater te brengen. Gemeenten hebben de mogelijkheid om bij verordening het lozen van hemelwater op een vuilwaterriool te beëindigen. Tevens kunnen milieuvorschriften aan de lozing / infiltratie van hemelwater en ingezameld grondwater worden gesteld zoals het verbieden van bepaalde uitlogende materialen. De gemeente streeft niet naar afkoppeling van extra verhard oppervlak, maar indien afkoppelen tegen lage kosten kan worden gerealiseerd, dan kan worden overwogen om dit te doen. Deze afkoppelmaatregelen worden zoveel mogelijk gecombineerd met rioolvervanging en andere werkzaamheden in de openbare ruimte. Bij nieuwbouwplannen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat het hemelwater na buffering, wordt geïnfiltreerd in de bodem en/of worden afgevoerd naar oppervlaktewater. De locatie specifieke situatie bepaalt de keuze voor het type rioolsysteem (gescheiden, verbeterd gescheiden of duurzaam alternatief). Uitgangspunt is dat zo min mogelijk schoon hemelwater naar de RWZI wordt getransporteerd en de inrichting geen extra belasting voor het omringende systeem vormt (hydrologisch neutraal bouwen). Op nieuwbouwlocaties waar de kwaliteit van het hemelwater de streefkwaliteit van het oppervlaktewater negatief kan beïnvloeden wordt bij nieuwbouw een onderhoudsarme en bij voorkeur natuurlijke zuiverende hemelwatervoorziening (helofytenfilter) aangelegd.

#### *Leek Centrum*

Het bemalingsgebied Leek Centrum bestaat uit een gemengd stelsel, waarvan een gering deel van de verharding is afgekoppeld en door middel van een regenwaterriool of verbeterd gescheiden stelsel wordt afgevoerd. Leek Centrum lost het afvalwater via een persleiding in het bemalingsgebied Pierkesveld, waar het uiteindelijk via het gemaal van Waterschap Noorderzijvest op de rioolwaterzuivering

wordt geloosd.

Het rioolstelsel van Nietap (gemeente Noordenveld) is in 2012 losgekoppeld van het rioolstelsel Leek Centrum. Nietap heeft een eigen gemaal gekregen die het afvalwater direct afvoert naar de rioolwaterzuivering. Door verschillende herinrichtingsplannen te combineren met het afkoppelen van verhard oppervlak en het loskoppelen van het rioolstelsel van Nietap is de vuilemissie sterk afgenomen. Ondanks het feit dat de totale pompcapaciteit van het gemaal ter plaatse van De Dam nu beschikbaar is voor de afvoer van het centrumgebied van Leek, voldoet het stelsel nog niet geheel aan de basisinspanning.

In het verleden is er sprake geweest van enig wateroverlast ter plaatse van de Schreiershoek. Een aantal kolken was aangesloten op de overkluizing. Bij hoge waterstanden en hevige regen stagneerde de afvoer naar het oppervlaktewater en ontstond er ter plaatse van het laaggelegen Schreiershoek wateroverlast. Sinds het Waterschap Noorderzijlvest de overkluizing ontlast door bovenstrooms het water langer vast te houden/ te bergen hebben zicht nagenoeg geen problemen meer voorgedaan.

In het kader van de in 2012/2013 uitgevoerde herinrichting van het centrumgebied is een extra hemelwaterleiding aangelegd, wat de kans op wateroverlast tot een minimum beperkt. Met het treffen van deze maatregel wordt naar verwachting voldaan aan de basisinspanning.

#### **4. 11. MER-beoordeling**

Sinds de wijziging van het Besluit m.e.r. op 1 april 2011 moet voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de daarin opgenomen drempelwaarden vallen een toets worden uitgevoerd. Doel van die toets (de zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling) is vast te stellen of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Aangezien het voorliggende bestemmingsplan conserverend van aard is, waarbij primair bestaande bebouwing en gebruik worden vastgelegd en waarin niet voorzien wordt in nieuwe, grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen, kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen worden uitgesloten. Er is daarom geen m.e.r.(-beoordeling) noodzakelijk.

## 5. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

### 5. 1. Toekomstperspectief detailhandelsvoorzieningen:

#### 5.1.1. Trends en ontwikkelingen

In opdracht van de Kamer van Koophandel Noord-Nederland is door Broekhuis Rijs Advisering onderzoek gedaan naar het toekomstperspectief van detailhandelsvoorzieningen in de drie noordelijke provincies <sup>9)</sup>. Volgens Broekhuis zal de toekomst van de detailhandel bepaald worden door een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen. Deze kunnen als volgt worden gekenschetst:

- veranderend aanbod en veranderend winkelbeeld (o.a. internationalisering, filialisering);
  - meer winkels gericht op doelgroep ouderen (opticiens, audiciens)
  - toename belang serviceverlening
  - afname van het aantal MKB-ondernemers, vooral in woon- en mode-winkels
  - voortgaande internationalisering en filialisering
- identiteit en verblijfsklimaat worden meer en meer bepalend;
  - vooral voor recreatief winkelen
  - bij dagelijkse aankopen blijft afstand tot winkel belangrijk criterium
  - onderscheidend zijn
- sterkere concentratie van winkelgebieden treedt op;
  - in winkelgebieden met structurele leegstand transformatie nodig naar andere functie (vooral wonen)
- verkeersknooppunten nemen in belang toe (bereikbaarheid!);
  - gebieden die zowel per auto als OV goed bereikbaar zijn hebben voorsprong
- beleggers en banken kiezen voor meer zekerheid;
  - onrendabele vestigingen of ondernemingen met een groter risico zullen weinig (financiële) steun ondervinden
- verkoop via internet wordt steeds belangrijker en is alom aanwezig;
  - combinatie van fysieke winkel en internetwinkel leidt tot versterking
- verschillen platteland en steden worden groter;
  - door vergrijzing en ontgroening trek naar grotere kernen
  - met behulp van internet nieuwe en creatieve concepten ontwikkelen op platteland
- impact 24-uurs economie neemt toe;
  - tendens naar verruiming openingstijden is nog altijd aanwezig
  - voor winkelgebieden ligt de kracht van koopavonden en koopzondagen in de gezamenlijke openstelling

Droogh Trommelen en Partners schetst in het in opdracht van het Hoofdbedrijf-schap Detailhandel en CBW Mitex uitgevoerde onderzoek <sup>10)</sup> naar de rol van de

<sup>9)</sup> Toekomstperspectief detailhandelsvoorzieningen Noord Nederland (2012).

<sup>10)</sup> Dynamiek door beleid: hoe de overheid de winkelmarkt stimuleert (2011).

overheid bij het aantrekkelijk houden van winkelgebieden een vergelijkbaar beeld. Droogh c.s. gaan in hun onderzoek nader in op het winkelgedrag van consumenten en de motieven die de keuze voor winkels en winkelgebieden bepalen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen:

- recreatief winkelen (funshoppen): ontspanning, vermaak en beleving in een sfeervolle ambiance;
- boodschappen doen: frequent gekochte artikelen, deel vers, gemak en nabijheid belangrijk;
- vergelijkend winkelen: oriëntatie, aankoop van een smaak- of keuzegevoelig artikel en
- doelgericht aankopen (runshoppen): snelheid, efficiëntie en verkrijgbaarheid zijn bepalend.

Mede in relatie tot de concurrentie met verkoop via internet worden recreatief winkelen en boodschappen doen door Droogh c.s. als kansrijk aangemerkt. Het recreatief winkelen vraagt volgens Droogh c.s. om centra met een verrassend en onderscheidend aanbod en een groot verzorgingsgebied. Kleinere en niet onderscheidende centra worden in dit verband als kwetsbaar aangemerkt. Grotere dorpscentra worden voor het boodschappen doen goede kansen toegedicht, mits deze centra compact en compleet zijn. Droogh c.s. constateren dat de belangstelling voor perifere detailhandelsvestigingen en grootschalige detailhandelsvestiging afneemt. Deze afname wordt mede veroorzaakt door internet.

#### 5.1.2. Rol van de overheid

Het succes voor de komende tijd worden volgens Broekhuis bepaald door de mate waarin de diverse actoren in staat zijn in te spelen op de genoemde ontwikkelingen. Voor wat betreft de rol van de (gemeentelijke) overheid wordt opgemerkt, dat niet alles aan de markt kan worden overgelaten. Ook Droogh c.s. pleiten onder verwijzing naar een door haar in 2010 uitgevoerd onderzoek <sup>11)</sup> voor een actieve rol van de overheid. Marktpartijen vragen volgens Droogh c.s. van de overheid om duidelijke keuzes te maken en beleid te voeren.

Belangrijke handvatten voor de overheid zijn volgens Broekhuis onder meer het opstellen van regionale en intergemeentelijke plannen (structuurplannen, leefbaarheidplannen e.d.) als basis voor de gemeentelijke bestemmingsplannen. De gemeentes dienen zorg te dragen voor heldere visies op perifere detailhandelslocaties (zogenaamde PDV-locaties). Daarnaast ligt er een taak bij de overheid voor de kwaliteit van de openbare ruimte en moet zij het voortouw nemen bij het instellen van een herstructureringsfonds in winkelgebieden en dorpen met leegstand. Gemeenten dienen duidelijkheid te geven waar in bestemmingsplannen detailhandel een plek kan krijgen, en moeten keuzes maken waar winkels gesaneerd dienen te worden.

Droogh c.s. doen aanbevelingen voor het voeren van een offensief detailhandelsbeleid. Daarbij worden een aantal instrumenten aangereikt. Ook Droogh c.s.

---

<sup>11)</sup> Kiezen of delen, beleid op maat voor perifere detailhandel.

noemen het opstellen van een (regionale) structuurvisie detailhandel als belangrijk instrument om duidelijkheid en zekerheid te bieden aan marktpartijen. In dat verband worden zeven 'gouden tips' voor het maken van detailhandelsbeleid aangereikt:

1. maak heldere keuzes voor de winkelstructuur;
2. zorg voor een gedegen juridische onderbouwing op basis van ruimtelijk relevante criteria;
3. kies voor een offensieve en op ruimtelijke kwaliteit gerichte benadering: 'alleen winkelontwikkelingen die bijdragen aan de beoogde winkelstructuur zijn gewenst';
4. toepassing SER-ladder <sup>12)</sup>;
5. blijf kansrijke locaties in het centrum versterken, ook ingeval van leegstand van winkelruimte;
6. stel kaders, maar doe dat in nauw overleg met eigenaren- en ondernemersorganisaties;
7. gebruik het detailhandelsbeleid als planologische onderbouwing in bestemmingsplannen en als toetssteen voor continuïteit en handhaving van beleid.

Naast de structuurvisie als instrument voor ruimtelijk detailhandelsbeleid wijzen Droogh c.s. op de mogelijkheid tot het opnemen van een brancheringsregeling in het bestemmingsplan. Op grond van artikel 3.1.2, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kan een bestemmingsplan 'ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening', regels bevatten met betrekking tot branches van detailhandel en horeca. Van belang is dat:

- de in een brancheringsregeling gestelde eisen gemotiveerd moeten worden vanuit overwegingen van ruimtelijke kwaliteit en niet louter gegrond kunnen zijn op argumenten van concurrentiebeperking;
- de raad niet gehouden is om een brancheringsregeling op te nemen in een bestemmingsplan, maar vrijheid toekomt bij de keuze om al dan niet regels inzake branchering te stellen.

Een brancheringsregeling kan wenselijk zijn indien aannemelijk is dat door de toename van het winkelloppervlak sprake zal zijn van een 'duurzame ontvruchting van het voorzieningenniveau'. Uit jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt, dat hierbij geen doorslaggevende betekenis hoeft te worden toegekend aan de vraag of sprake is van overaanbod in het verzorgingsgebied en mogelijke sluiting van bestaande detailhandelsvestigingen. Doorslaggevend is of voor de inwoners van een bepaald gebied een voldoende voorzieningenniveau behouden blijft; zij moeten op een aanvaardbare afstand de geregelde aankopen kunnen doen <sup>13)</sup>.

Deze op het gebruik van concurrentie-argumenten gerichte jurisprudentie is inge-

---

<sup>12)</sup> Eerst wordt in of aan bestaande winkelgebieden ruimte gezocht of gemaakt (herstructurering). Indien binnen bestaande centra onvoldoende kansen aanwezig blijken, kan ruimte worden gezocht op schillocaties. Pas als die mogelijkheden zijn benut, wordt overwogen of nieuwe winkelontwikkelingen in de periferie gewenst zijn.

<sup>13)</sup> ABRvSt d.d. 10 juni 2009, nr. 200808122/1/R3, Leens).

geven door de Europese Dienstenrichtlijn. In de Dienstenrichtlijn is bepaald, dat de uitoefening van een dienstenactiviteit niet afhankelijk wordt gesteld van een vergunningstelsel, tenzij dit (onder andere) gerechtvaardigd is om dwingende redenen van openbaar belang, waaronder de bescherming van het milieu en het stedelijk milieu, met inbegrip van ruimtelijke ordening. Regels van ruimtelijke ordening vallen daarmee in beginsel buiten de reikwijdte van de Dienstenrichtlijn, tenzij met deze regels economische regulering van activiteiten door individuele dienstverrichters plaatsvindt. In recente jurisprudentie <sup>14)</sup> van de Afdeling wordt dit bevestigd. Het voeren van een winkelconcentratiebeleid, een beleid voor perifere detailhandelsvestigingen en grootschalige detailhandelsvestigingen is dus toelaatbaar, mits aan de daaruit voortvloeiende beperking(en) een ruimtelijk motief ten grondslag ligt. Zo kan het voeren van een winkelconcentratiebeleid, waarbij vestiging van detailhandel buiten de aangewezen winkelcentra niet wordt toegestaan, een belangrijke bijdrage leveren aan het voorkomen of tegengaan van (verdere) vershraling van aangewezen centra, zoals het kernwinkelgebied van een stad of dorp.

Volgens Droogh c.s. gaat het bij ruimtelijk detailhandelsbeleid (strategie) uiteindelijk om kansrijke en kansarme winkellocaties, die bepaald worden in een functioneel ruimtelijke gebiedsvisie. Voor kansrijke centra en locaties reiken Droogh c.s. zeven 'gouden tips' aan:

1. succesvolle winkelgebieden sluiten aan bij hun verzorgingsfunctie. Ze zijn ruimtelijk goed afgebakend en hebben een heldere structuur;
2. in succesvolle centra worden uitstraling en openbare ruimte op de functie aangepast;
3. succesvolle centra gaan uit van de bestaande structuur. Alleen op strategische locaties wordt ingezet op (her)ontwikkeling. Projecten zijn overzichtelijk en onafhankelijk van elkaar te realiseren;
4. ga uit van haalbare programma's (uitvoeringstermijn, exploitatie e.d.);
5. schaf onnodige regels die belemmerend werken op de flexibiliteit en dynamiek af. Binnen een compact centrum past een ruime bestemming. Dit leidt tot meer flexibel en daarmee duurzaam vastgoed, een beter rendement en meer mogelijkheden voor ruimtelijke kwaliteit;
6. een goede infrastructuur is een randvoorwaarde voor succesvolle winkelgebieden;
7. kies voor samenwerking met eigenaren en ondernemers op basis van een groeimodel. Start met praktische projecten en bouw dit vervolgens verder uit.

Kansrijke locaties worden volgens Droogh c.s. kansrijker als ook kansarme locaties worden geïdentificeerd en benoemd: 'dynamiek in de winkelmarkt is niet alleen ontwikkelen en uitbreiden, maar ook afscheid nemen en herontwikkelen van locaties die niet meer (kunnen) voldoen.

---

<sup>14)</sup> ABRvSt d.d. 10 augustus 2011, nr. 201000203/1/M3, Veenendaal en ABRvSt d.d. 2 mei 2012, nr. 201100280/1/R1, Rijssen-Holten.



### 5.1.3. Kansenkaart detailhandel Leek

In opdracht van de Handelsvereniging Leek is door het Hoofdbedrijfschap Detailhandel een zogenaamde SWOT-analyse<sup>15</sup> voor het centrumgebied van Leek uitgevoerd. Op basis van de SWOT-analyse is een kansenkaart opgesteld. Deze kansenkaart vat de situatie van het winkelgebied in Leek kort samen en geeft kansen en mogelijkheden aan voor de versterking van de detailhandel ter plaatse. Hierbij wordt zowel van de gemeente als van de ondernemers actie verwacht. De belangrijkste kansen die zich naar verwachting in de (nabije) toekomst zullen voordoen kunnen voor de in de SWOT onderscheiden aspecten als volgt worden samengevat:

- **marktpositie:** Leek kan zich positioneren als het meest aantrekkelijke koopcentrum voor de eigen bewoners en omliggende dorpen. Vanuit die positie kan het zich ten doel stellen de binding en toevloeiing van de bestedingen op het huidige niveau te consolideren en enig marktaandeel op omliggende centra te veroveren;
- **structuur:** De actualisatie van het bestemmingsplan voor het centrum zou aangegrepen moeten worden om verdere uitwaaiing van detailhandel te voorkomen. De actuele waardeontwikkeling van vastgoed biedt kansen om in overleg te gaan over het laten vervallen van detailhandelsbestemming buiten het kernwinkelgebied. De verbindingen tussen de verschillende delen van het centrum (Liekeblom, De Hulst, De Dam, Tolberterstraat) zijn in de afgelopen jaren verbeterd door het maken van doorsteken. Ook het herinrichtingsplan zorgt voor meer samenhang. Verdere verbeteringen zijn mogelijk door ingangen van specifieke delen aantrekkelijker en opvallender te maken, zoals de verbinding tussen het winkelcentrum de Hulst en de Dam;
- **aanbod:** Het onderscheid tussen het centrum en de periferie met betrekking tot te voeren branches (in de periferie alleen volumineuze artikelen) moet scherp gehandhaafd worden. Ondernemers uit Leek zouden concullega's in andere plaatsen moeten informeren over de mogelijkheden van een (neven)vestiging in Leek om leegstand tegen te gaan;
- **uitstraling:** De in uitvoering zijnde herinrichting van het centrum is van groot belang om de aantrekkingskracht van het centrum te behouden. Hiervan kan een stimulans uitgaan voor pandeigenaren om ook hun bezit aan te pakken. Dit kan versneld worden door met elkaar in overleg te gaan. Ook liggen hier kansen om de uitstalling van waren in de openbare ruimte te verfraaien;
- **verkeer:** Gratis parkeren is belangrijk voor een koopcentrum en Leek biedt dit ook (blauwe zone). Volledig vrij parkeren, zonder kans op een bon, is nog beter omdat dit goed aansluit bij het unique selling point van Leek: prettig kopen. Voorwaarde is wel dat de beste plekken dan niet toch door ondernemers en hun personeel en bewoners bezet worden. Uitbreiding van het volledig vrije areaal is als experiment te overwegen. Verder moet de herinrichting van het centrumgebied worden aangegrepen om de bewegwijzering goed en duidelijk uit te voeren;
- **ondernemerschap:** Blijft een continu punt van aandacht. Ondernemers moeten intensief geïnformeerd worden over de positie van Leek en de mogelijk-

---

<sup>15</sup> Strengths, Weaknesses, Opportunities and Threats.

heden om hier beter van te profiteren. Ondernemers kunnen geholpen worden om zich te ontwikkelen op het gebied van Het Nieuwe Winkelen. Klantgerichtheid staat en valt met goed personeel. Door met elkaar te spreken over mogelijkheden om het personeel bij te scholen kunnen belangrijke stappen worden gemaakt, die uiteindelijk uitbetalen in een sterkere concurrentiepositie en klantenbinding;

- marketing en communicatie: Leek verdient zeker na oplevering van de herinrichting een doordacht activiteiten- en promotieprogramma. Het is daarin noodzakelijk dicht bij het verwachtingspatroon van de klant te blijven: de bewoners van Leek en directe omgeving;
- overlegstructuur: Een vorm van centrummanagement kan ervoor zorgen dat alle ontwikkelingen (herinrichting, aanpak van panden en uitstallingen, verkeersmaatregelen, informatie, activiteiten en promotie) gezamenlijk en voortvarend ter hand worden genomen en worden afgestemd: zowel inhoudelijk als in de tijd.

## 5. 2. Uitgangspunten ruimtelijk beleid

Op basis van de evaluatie van de structuurvisie, de in dit hoofdstuk geschetste trends en ontwikkelingen en de uitkomsten van de SWOT-analyse met bijbehorende kansenkaart, zijn voor wat betreft de ambities en ruimtelijk relevante uitgangspunten voor dit bestemmingsplan de volgende beleidskeuzes gemaakt:

- identiteit en ruimtelijk karakter
  1. de ambitie uit de structuurvisie 2002 handhaven;
  2. ruimtelijke hoofdstructuur:
    - a. de Tolberterstraat, de Dam, 't Piepke, de Liekeblom, de Samuel Leviestraat (de Hulst,voormalige locatie Centrumschool) en de noordzijde van de Bosweg aanmerken als kernwinkelgebied. Het beleid voor dit gebied richten op:
      - i. concentratie en het zo mogelijk versterken en/of uitbreiden van de winkelfunctie, daghoreca en restaurants;
      - ii. het handhaven van de over het kernwinkelgebied verspreide trekkers op hun huidige locatie;
    - b. de begrenzing van het centrumrandgebied als opgenomen in de structuurvisie centrum Leek handhaven, met dien verstande dat de nieuwe ontwikkeling op de voormalige locatie van Taxi de Graaf c.a. wordt ingepast en dit gebied niet langer als herstructureringsgebied <sup>16)</sup> wordt aangemerkt;

<sup>16)</sup> Dat wil zeggen een gebied waar een min of meer grootschalige ingreep en wijziging in de bestaande bebouwings- en infrastructuur kan of zal plaatsvinden, inclusief functiewijziging.

- c. de Kerkweg (locatie DHZ Zuiderveld) en de Tip (boekhandel Bronsema, inclusief voormalige drukkerij) aanmerken als herstructureringsgebied<sup>17)</sup>,
- d. het uitgangspunt van realisatie van een centraal dorpsplein op de kruising van de Bosweg met 't Piepke schrappen, gelet op de keuzes die gemaakt zijn in het in uitvoering zijnde herinrichtingsplan Leek-Nietap en het feit dat een dorpsplein niet past in de historische structuur;
- e. het uitgangspunt dat het centrumgebied moet worden voorzien van duidelijk entrepunten ('poorten') ter plaatse van de oorspronkelijke hoofdstructuurlijnen (Tolberterstraat, de Dam, Bosweg, 't Piepke) handhaven;
- f. vaststellen dat in het kader van de uitvoering van het herinrichtingsplan Leek-Nietap inhoud is gegeven aan het uitgangspunt, dat tussen het centrum en Nienoord een schakelpunt moet worden vormgegeven. Eventuele bebouwing op dit schakelpunt als optie uitsluiten;
- g. voor wat betreft de beeldkwaliteit van de hoofdstructuur onverkort vasthouden aan het in de structuurvisie 2002 opgenomen uitgangspunt;
- h. voor wat betreft de duurzaamheid van de hoofdstructuur onverkort vasthouden aan het in de structuurvisie 2002 opgenomen uitgangspunt;
- i. voor wat betreft de functie wonen als uitgangspunt nemen dat:
  - i. wonen in het kernwinkelgebied alleen is toegestaan op de verdieping. Daar waar nu sprake is van wonen op de begane grond een uitsterfbeleid hanteren<sup>18)</sup>;
  - ii. wonen in het centrumrandgebied is toegestaan, met in achtneming van de regionale woningbouwafspraken (Stuurgroep Regio Groningen-Assen d.d. 19 oktober 2012);
  - iii. de bouw van nieuwe woningen in herstructureringsgebieden is toegestaan, met inachtneming van de regionale woningbouwafspraken (Stuurgroep Regio Groningen-Assen d.d. 19 oktober 2012) en nadat daartoe een wijzigings- of uitwerkingsplan is vastgesteld<sup>19)</sup>.

<sup>17)</sup> Gelet op de inhoud van de reactie die in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening van de provincie Groningen is ontvangen, is in het voorliggende bestemmingsplan afgezien van het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht die de gewenste herstructurering mogelijk maakt. Initiatieven voor nieuwe ontwikkelingen op de betreffende locaties zullen afzonderlijk worden getoetst aan de relevante beleidsuitgangspunten die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. De raad is bevoegd te besluiten over het al dan niet verlenen van medewerking aan eventuele herstructureringsinitiatieven.

<sup>18)</sup> Het gestelde onder voetnoot 17 is hier van overeenkomstige toepassing.

<sup>19)</sup> Het gestelde onder voetnoot 17 is hier van overeenkomstige toepassing.

- winkelstructuur
  1. de ambitie uit de structuurvisie 2002 handhaven, met dien verstande dat het centrum van Leek primair een koopcentrum is waar consumenten boodschappen doen en vergelijkend winkelen. De ambitie is nadrukkelijk om deze functie te behouden en zo mogelijk te versterken. De structuur en inrichting van het winkelgebied wordt daar zoveel mogelijk op afgestemd;
  2. kernwinkelgebied: onverkort vasthouden aan het in de structuurvisie 2002 opgenomen uitgangspunt, met inachtneming van de voorgestelde uitbreiding van dat gebied met de locatie van de voormalige Centrum-school;
  3. winkelvloeroppervlakte: gelet op de geschetste trends en ontwikkelingen (Broekhuis c.s., Droogh c.s.), de recente en omvangrijke toevoegingen van nieuwe m2 winkelvloeroppervlak en de aanwezige vestigingsruimte (leegstand), afzien van het bij recht toestaan van een uitbreiding van het aantal m2 winkelvloeroppervlak buiten het kernwinkelgebied. SER-ladder toepassen;
  4. geen brancheringsregeling voor detailhandel en/of horeca in het bestemmingsplan opnemen;
  5. om een verdere spreiding en uitwaaiering van detailhandel te voorkomen en het streven naar een compact winkelgebied te ondersteunen, de mogelijkheid tot vestiging van detailhandel in het centrumrandgebied uitsluiten, met dien verstande dat bestaande vestigingen mogen worden voortgezet (zie ook punt 3);
  6. dienstverlenende bedrijven: onverkort vasthouden aan het in de structuurvisie 2002 opgenomen uitgangspunt, dat dienstverlenende bedrijvigheid zoveel mogelijk geweerd wordt uit het kernwinkelgebied en zich vestigt in het centrumrandgebied;
  7. locatie trekkers en supermarkten: onverkort vasthouden aan het in de structuurvisie 2002 opgenomen uitgangspunt voor de locatie van trekkers / supermarkten;
  8. uitbreiding daghoreca: het in de structuurvisie 2002 opgenomen uitgangspunt handhaven. Tevens de vestiging van restaurants in het kernwinkelgebied bij recht toestaan;
  9. Synagogeplein: vaststellen dat de relatie tussen detailhandel (inclusief parkeren) aan het Synagogeplein (Action) en het kernwinkelgebied aanzienlijk is verbeterd door de nieuwe bebouwing aan de Samuel Leviestraat en de bijbehorende herinrichting van de openbare ruimte in het kader van de uitvoering van het project Leek-Nietap;
  10. beeldkwaliteit winkelgebied: onverkort vasthouden aan het in de structuurvisie 2002 opgenomen uitgangspunt. Dit onderwerp op basis van een inventarisatie c.q. het nieuwe beeldkwaliteitplan agenderen voor overleg met de handelsvereniging.
- verkeersstructuur
  1. de ambitie uit de structuurvisie 2002 handhaven;
  2. de Dam: bij de vaststelling van het plan voor de herinrichting van het cen-

- trum van Leek en Nietap is besloten om de Dam autoluw te maken en eenrichtingsverkeer in te stellen met de mogelijkheid van kort parkeren en laden en lossen. Het in de structuurvisie 2002 opgenomen uitgangspunt, dat de Dam wordt afgesloten voor autoverkeer en in zijn geheel wordt ingericht als voetgangersgebied, is daarmee niet meer aan de orde;
3. de Schans: door de herinrichting van de Dam, het instellen van eenrichtingsverkeer vanaf 't Piepke in zuidelijke richting en het uitbreiden van de parkeergelegenheid aan de Schans, is de verkeersfunctie van de Schans fors zwaarder geworden. Het in de structuurvisie 2002 opgenomen uitgangspunt, dat de Schans wordt afgesloten voor doorgaand verkeer, is daarmee niet meer aan de orde;
  4. Bosweg en 't Piepke: het uitgangspunt van realisatie van een centraal dorpsplein op de kruising van de Bosweg met 't Piepke schrappen, gelet op de keuzes die gemaakt zijn in het in uitvoering zijnde herinrichtingsplan Leek-Nietap en het feit dat een dorpsplein niet past in de historische structuur (zie ook thema identiteit en ruimtelijk karakter);
  5. parkeervoorzieningen: vaststellen dat de nagestreefde uitbreiding heeft plaatsgevonden. Overigens de beschikbaarheid van voldoende parkeergelegenheid, verspreid over het centrum, nabij de entrees van het centrumgebied, als uitgangspunt handhaven. Zorgen voor een goede bewegwijzering die duidelijkheid schept over de ligging van en de routing door het centrumgebied;
  6. fietsroutes: vaststellen dat, als gevolg van de realisatie van het herinrichtingsplan Leek-Nietap, het uitgangspunt van een volledig vrijliggend fietspad op de route Lindensteinlaan/Vredewoldplantsoen-Samuel Leviestraat-de Schans richting Natuurschoonweg, ter plaatse van de Samuel Leviestraat is verlaten. Overigens vasthouden aan het in de structuurvisie 2002 opgenomen beleidsuitgangspunt;
  7. voetgangersroutes: vaststellen dat met de realisatie van het herinrichtingsplan Leek-Nietap, een forse impuls is gegeven aan het uitgangspunt van de aanwezigheid van een aaneengesloten en verkeersveilig voetgangersgebied, met directe en aantrekkelijke looproutes tussen de parkeervoorzieningen en het winkelgebied. Overigens vasthouden aan het in de structuurvisie 2002 opgenomen beleidsuitgangspunt.
- inrichting openbare ruimte / beeldkwaliteit bebouwing
1. de ambitie uit de structuurvisie 2002 handhaven;
  2. inrichting ruimtelijke hoofdstructuur: vaststellen dat met de uitvoering van het herinrichtingsplan Leek-Nietap aan de volgende beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie 2020 inhoud is gegeven:
    - i. de herinrichting van de route Boveneind-de Dam-Bosweg-Nienoord als samenhangende ruimte;
    - ii. het verbeteren van de relatie tussen de Liekeblom en de Dam;
    - iii. het verplaatsen van de pinksterkermis, om een hoogwaardiger inrichting van het kernwinkelgebied mogelijk te maken.

Het verbeteren van de beeldkwaliteit van de bebouwing aan de hoofdstructuur blijft een punt van aandacht;

3. de Tip en omgeving: vaststellen dat de herinrichting van de Tip e.o. zich vooralsnog beperkt tot het uitbreiden en kwalitatief hoogwaardiger inrichten van de bestaande parkeervoorziening aan de Tip. Wijziging van het tracé van de bestaande ontsluitingsroute wordt de komende 10 jaar niet voorzien. Het uitgangspunt dat de kwaliteit van de achterzijden van de bebouwing aan de Tolberterstraat en de Bosweg dient te worden verbeterd, wordt gehandhaafd;
4. de Hulst en omgeving: vaststellen dat door de realisatie van nieuwe winkelruimte op de locatie van de voormalige Centrumschool en de bijbehorende herinrichting van het openbaar gebied tussen die locatie en het winkelcentrum De Hulst (inclusief de aanleg van kwalitatief hoogwaardige verbindende routes), dit winkelgebied inmiddels deel uitmaakt van het kernwinkelgebied (zie ook punt 2.a bij het thema identiteit en ruimtelijk karakter);
5. de Schans en omgeving: vaststellen dat, met de realisatie van het herinrichtingsplan Leek-Nietap, aan dit beleidsuitgangspunt inhoud is gegeven voor wat betreft de uitbreiding en landschappelijke inpassing van de parkeervoorzieningen. De inrichting van de openbare ruimte aan de achterzijde van de Liekeblom en de kwaliteit van de toegang naar de Liekeblom blijven punt van aandacht. De in het geldende bestemmingsplan opgenomen ruimte voor uitbreiding van de Liekeblom op de bestaande openbare parkeervoorziening aan de Schans wordt geschrapt;
6. groenstructuur: vaststellen dat aan dit beleidsuitgangspunt inhoud is gegeven. De zorg voor een (blijvend) adequaat onderhoudsniveau is een aandachtspunt.

## **6. REGELS EN VERBEELDING**

### **6. 1. Inleiding**

In voorgaande hoofdstukken zijn de aanwezige functies, de ontwikkelingen daarbinnen en de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde geweest. Dit beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze regelen de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden. Het bestemmingsplan geeft aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd.

### **6. 2. RO standaarden 2012**

Het bestemmingsplan voldoet aan de RO standaarden 2012. Het bestemmingsplan is opgezet als een digitaal raadpleegbaar plan. Deze digitale versie is bedoeld om de burger "online" informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere instanties. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de Wet ruimtelijke ordening opgesteld volgens de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012), met inachtneming van de aanpassingen die voortvloeien uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

### **6. 3. Wet ruimtelijke ordening**

Daarnaast is een aantal essentiële onderdelen in het bestemmingsplan veranderd. Het betreft:

- het vervallen van de gebruiksbeperking en de strafbeperking. Deze zijn opgenomen in de nieuwe Wro;
- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het nieuwe Bro;
- het vervallen van de uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening. Bepalingen met betrekking tot bijvoorbeeld erf- en terreinafscheidingen die vooreerst aan de Bouwverordening konden worden overgelaten, worden nu in het bestemmingsplan geregeld;
- binnenplanse vrijstellingen worden nu "afwijking van de bouw- en gebruiksregels" genoemd.

De regels bevatten allereerst een bestemmingsomschrijving. Hierin is per bestemming uitgewerkt voor welk doel of doeleinden de gronden mogen worden benut. Verder zijn bouwregels, afwijkingsregels en gebruiksregels opgenomen. In de bouwregels zijn - gerelateerd aan de toegelaten gebruiksfuncties - eisen gesteld aan de hoogte, aard, nadere situering, diepte, aantal bouwlagen etc. van gebouwen en bouwwerken.

De gebruiksregels verbieden bepaalde vormen van gebruik binnen een bestemming (specifieke gebruiksregels), dan wel alle gebruik in strijd met de gegeven bestemming (algemene gebruiksregels).

## 6. 4. Omgevingsverordening

Op 17 juni 2009 hebben Provinciale Staten van de provincie Groningen de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 (hierna: de Verordening) gelijktijdig met het Provinciale Omgevingsplan 2009-2013 vastgesteld. De Verordening is op 20 maart 2013 partieel herzien. Voor de doorwerking van het in het Streekplan vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking. De Verordening is het aangewezen instrument als het gaat om algemene regels omtrent de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten. Uiteraard moet altijd het provinciale belang de inzet van de Verordening rechtvaardigen. Het is uitgangspunt van de wet dat bevoegdheden ter doorwerking van het ruimtelijke beleid zoveel mogelijk proactief worden ingezet. Complementair staan reactieve instrumenten zoals het indienen van zienswijzen en zo nodig een reactieve aanwijzing ook ter beschikking om doorkruising van provinciaal beleid te voorkomen.

De provincie onderscheidt de volgende provinciale belangen:

- ruimtelijke kwaliteit, met name de landschappelijke, cultuurhistorische, archeologische en belevingswaarde (rust, ruimte, stilte, duisternis) van het landelijk gebied, inclusief de daarin gelegen kleinere dorpen, de randen en silhouetten van het bebouwde gebied;
- functie landelijk gebied (landbouw, natuur, recreatie, gebruik diepe ondergrond);
- volkshuisvesting (concentratie/bundeling en contingentering woningbouw);
- bedrijvigheid (concentratie/bundeling bedrijventerreinen, locatiebeleid bedrijventerreinen, detailhandelsstructuur, locaties voor grootschalige voorzieningen);
- verkeer en vervoer (provinciale wegen en kanalen, bereikbaarheid);
- duurzame ontwikkeling en energie;
- veiligheid (waterkering, noodwaterberging, transport gevaarlijke stoffen).

De Verordening richt zich op de inhoud van bestemmingsplannen en daarmee op gemeenteraden die bestemmingsplannen vaststellen. Het gaat hierbij niet alleen om de inhoud van het bestemmingsplan in strikt juridische zin, namelijk de regels en de geometrische verbeelding hiervan, maar ook om eisen aan de toelichting bij een bestemmingsplan. De provincie heeft daarbij een selectie gemaakt van onderwerpen die zij via de Verordening wil beschermen. In het voorliggende bestemmingsplan is rekening gehouden met de eisen die daaraan op grond van de Verordening worden gesteld.

## 6. 5. Uitgangspunten

Met dit plan wordt een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die zich de afgelopen jaren in het centrumgebied van Leek hebben voorgedaan vastgelegd. Verder beoogt het plan in te spelen op trends en ontwikkelingen in de detailhandel en randvoorwaarden te creëren om het centrumgebied van Leek aantrekkelijk te houden en duurzaam goed te laten functioneren.



Naast een actuele regeling wordt ingezet op een opzet die inspeelt op de digitale raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen.

## **6. 6. Regels**

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in vier delen. In de 'Inleidende regels' zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten. Door deze vaste omschrijving van de begrippen én van de wijze van meten, wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

In de 'Bestemmingsregels' zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd.

In de 'Algemene regels' staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende gebruiksregels en de algemeen geldende afwijkingsregels.

In de 'Overgangs- en slotregels' is het overgangsrecht conform het bepaalde in de artikel 3.2.1 en 3.2.2 van het Bro. Daarnaast bevatten de regels een slotregel met daarin de citeertitel van het bestemmingsplan.

## **6. 7. Toelichting op de bestemmingen**

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de bestemmingen in dit plan.

### ***Centrum - Kernwinkelgebied***

De gronden binnen de bestemming 'Centrum - Kernwinkelgebied' zijn in hoofdzaak bestemd voor detailhandel en lichte horeca. De binnen deze bestemming toegelaten horecabedrijven zijn opgenomen in een bij de planregels behorende staat van horeca-activiteiten.

Tevens is de vestiging van ateliers binnen deze bestemming mogelijk en zijn wegen, paden, parkeren, groen, water en speelvoorzieningen toegestaan.

Het beleid voor het centrumgebied is er op gericht om detailhandel in het kernwinkelgebied te concentreren. Om die reden zijn bestaande, maar binnen dit gebied niet wenselijk geachte functies als dienstverlening en wonen op de begane grond voorzien van een specifieke aanduiding. Ingeval de huidige niet wenselijke functie is beëindigd, kan deze met toepassing van artikel 3.6, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening worden geschrapt.

Het gebruik van gebouwen ten behoeve van de handel in goederen via het inter-

net met een fysieke bezoekenmogelijkheid voor klanten is binnen deze bestemming toegelaten. Feitelijk is in dat geval sprake van de uitoefening van detailhandel. Het gebruik als afhaalpunt is niet toegestaan.

Op binnen deze bestemming gelegen gronden vindt de weekmarkt plaats. De betreffende gronden zijn voorzien van de aanduiding 'markt'. Tevens worden de betreffende gronden gebruikt voor de jaarlijkse eendaagse warenmarkt, als onderdeel van de traditionele Pinkstermarkt. De binnen deze bestemming gelegen gronden zijn om die reden mede bestemd voor 'periodiek evenement in de vorm van een jaarmarkt'.

De binnen deze bestemming op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening aangewezen standplaats op de hoek van de Dam en 't Piepke is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats'.

De binnen deze bestemming gelegen gemeentelijke monumenten (Tolberterstraat 1 en 2) zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. Voor de karakteristieke bebouwing geldt dat de huidige goot- en bouwhoogte en dakhelling moeten worden gehandhaafd.

### **Centrum-Randgebied**

De voor 'Centrum-Randgebied' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor dienstverlening en wonen. Gelet op de wens om detailhandel te concentreren binnen het kernwinkelgebied, is bestaande detailhandel binnen deze bestemming voorzien van een specifieke aanduiding. Ingeval de huidige niet wenselijke functie is beëindigd, kan deze met toepassing van artikel 3.6, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening worden geschrapt.

Ten behoeve van de jaarlijkse kermis en de bijbehorende festiviteiten van de Pinkstermarkt zijn de gronden aan de Tip en de Nieuwe Streek voorzien van de aanduiding 'evenemententerrein'. Het gaat hierbij nadrukkelijk om incidenteel gebruik van ondergeschikte betekenis voor een jaarlijks in een vaste periode gehouden evenement dat al decennia lang plaatsvindt en niet om een terrein dat het hele jaar door gebruikt kan worden voor evenementen.

De voor 'Centrum-Randgebied' aangewezen gronden worden tevens gebruikt voor de jaarlijkse warenmarkt, als onderdeel van de traditionele Pinkstermarkt. De binnen deze bestemming gelegen gronden zijn om die reden mede bestemd voor 'periodiek evenement in de vorm van een jaarmarkt'.

Het als gemeentelijk monument aangewezen voormalige postkantoor, gelegen aan de Tolberterstraat 33-35 is voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. Voor de karakteristieke bebouwing geldt dat de huidige goot- en bouwhoogte en dakhelling moeten worden gehandhaafd.

De binnen deze bestemming op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening aangewezen standplaats op het parkeerterrein op de Tip is voorzien van de aan-

duiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats'.

Voor het pand op de hoek van de Bosweg en de Tip is een beperkt hoogteaccent (maximaal 16 m) acceptabel als entree van het centrumgebied vanaf Nienoord. Ter plaatse is daarom de aanduiding 'hoogte-accnt' opgenomen.

### **Groen**

Binnen het plangebied zijn een aantal structuurbepalende groengebieden gelegen. Deze hebben een zelfstandige bestemming 'groen' gekregen. Op de betreffende gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### **Maatschappelijk**

Aan de in het plangebied aanwezige maatschappelijke functies is de bestemming 'maatschappelijk toegekend. Het gaat hierbij om:

- buurthuis de Til aan de Tolberterstraat;
- de Gereformeerde kerk aan de Tolberterstraat;
- de Hervormde kerk op de Dam;
- het Joodse schooltje aan de Samuel Leviestraat.

Het Joodse schooltje en de als rijksmonument aangewezen kerk op de Dam zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. Voor de karakteristieke bebouwing geldt dat de huidige goot- en bouwhoogte en dakhelling moeten worden gehandhaafd.

### **Verkeer**

De W.L. van Nassauweg en de belangrijkste wegen in het centrumgebied die gelegen zijn buiten het kernwinkelgebied en het randgebied zijn apart bestemd als 'Verkeer - Verblijf'. Naast wegen, straten, paden en dergelijke zijn de betreffende gronden tevens bestemd voor een standplaatslocatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden worden tevens gebruikt voor de jaarlijkse warenmarkt, als onderdeel van de traditionele Pinkstermarkt. De binnen deze bestemming gelegen gronden zijn om die reden mede bestemd voor 'periodiek evenement in de vorm van een jaarmarkt'.

### **Water**

De in het plangebied gelegen waterwegen (Molenkanaal, Leekster Hoofddiep en De Leke) zijn bestemd als 'water'.

### **Wonen**

De bestaande woongebieden aan de Schreiershoek, de Kerkweg en een deel van de lintbebouwing aan het Boveneind zijn bestemd voor 'wonen', inclusief met het wonen verenigbare functies. Bestaande bedrijvigheid aan het Boveneind (detailhandel en horeca) en de Kerkweg (houtverwerkingsbedrijf) zijn voorzien van een specifieke aanduiding. Ingeval de huidige niet wenselijke functie is beëindigd, kan deze met toepassing van artikel 3.6, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening worden

geschrapd.

De binnen deze bestemming opgenomen bijgebouwenregeling is aangepast op de thans in de gemeente Leek gebruikelijke regeling. Dit betekent onder andere dat de maximale oppervlakte van bij een woning te bouwen aan- en uitbouwen en bijgebouwen vergroot is van 50 m<sup>2</sup> naar 70 m<sup>2</sup>.

Het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor mantelzorg is onder bepaalde voorwaarden mogelijk.

Het perceel Schreiershoek 26 is op verzoek van de eigenaar voorzien van de aanduiding 'zorgwoning', in verband met een door hem verwachte toekomstige behoefte aan wonen onder begeleiding of met zorg van professionele zorgverleners.

De als gemeentelijk monument aangemerkte woning aan het Boveneind 30 te Leek is voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. Voor de karakteristieke bebouwing geldt dat de huidige goot- en bouwhoogte en dakhelling moeten worden gehandhaafd.

## **7. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voor wat betreft de maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan geldt het volgende. Het plangebied heeft betrekking op het centrumgebied van Leek. Het plan is deels conserverend van aard en biedt daarnaast op beperkte schaal mogelijkheden voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Inspelend op trends en ontwikkelingen in de detailhandel zijn de vestigingsmogelijkheden voor deze functie ten opzichte van het vorige bestemmingsplan beperkt tot gronden met de bestemming 'Centrum - Kernwinkelgebied'. Voor de buiten dit bestemmingsgebied gelegen gronden waarop thans uitoefening van detailhandel plaatsvindt is een overgangsregeling opgenomen.

Op het voorontwerp van dit bestemmingsplan zijn de gebruikelijke inspraak- en overlegmogelijkheden geboden. Het verslag daarvan is als Reactienota Inspraak en Overleg bestemmingsplan Leek centrum 2013 in het bestemmingsplan opgenomen (bijlage 4).

### **7. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen. Gelet op het overwegend conserverende karakter van het plan, waarbij primair bestaande bebouwing en gebruik worden vastgelegd, wordt het risico op planschade nihil geacht. Aan de uitvoering van het plan zijn voor de gemeente verder geen kosten verboden.

## **8. INSPRAAK EN OVERLEG**

### **8. 1. Te volgen procedure**

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro vastgelegde bestemmingsplanprocedure.

Tijdens deze procedure zijn er verschillende momenten waarop burgers en belanghebbenden hun zienswijze op het plan kenbaar kunnen maken. Dit komt de maatschappelijke uitvoerbaarheid ten goede.

### **8. 2. Vooroverleg**

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het voorontwerpbestemmingsplan Leek centrum aan de hierna genoemde instanties verstuurd. Er is verzocht te reageren voor 7 september 2013.

- provincie Groningen
- waterschap Noorderzijlvest
- gemeente Noordenveld
- N.V. Nederlandse Gasunie
- Regionale Brandweer
- Handelsvereniging Leek-Nietap
- Kamer van Koophandel
- Hoofdbedrijfschap Detailhandel

### **8. 3. Uitkomsten vooroverleg**

Van de mogelijkheid tot het indienen van een vooroverlegreactie tijdens genoemde periode is gebruik gemaakt door de Brandweer Regio Groningen, het Waterschap Noorderzijlvest, de Provincie Groningen en de gemeente Noordenveld. In de Reactienota Inspraak en Overleg (bijlage 4) wordt inhoudelijk op deze reacties en de eventuele doorwerking daarvan in het bestemmingsplan ingegaan.

### **8. 4. Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 27 juni tot en met 6 september 2013 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om een reactie op het plan te geven. Op 22 augustus 2013 heeft een informatie- annex inspraakavond plaatsgevonden.

### **8. 5. Uitkomsten inspraak**

Gedurende de termijn van terinzage legging zijn twee schriftelijke reacties ingediend. In de Reactienota Inspraak en Overleg (bijlage 4) wordt inhoudelijk op deze reacties en de eventuele doorwerking daarvan in het bestemmingsplan ingegaan.

## 9. VASTSTELLING DOOR DE RAAD

Het ontwerpbestemmingsplan Leek Centrum heeft van 21 november 2013 tot en met 2 januari 2014 ter inzage gelegen. In die periode was het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken ook raadpleegbaar op de gemeentelijke website en via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Van de mogelijkheid om gedurende de termijn van terinzagelegging een zienswijze in te dienen is gebruik gemaakt door de eigenaren van het perceel Boveneind 29 te Leek. Bezwaar wordt gemaakt tegen de voorgenomen beperking van de gebruiksmogelijkheden van genoemd perceel, waardoor de uitoefening van een cafébedrijf ter plaatse niet langer mogelijk is. De betrokken eigenaren zijn juist bezig met voorbereidingen tot vestiging van een cafébedrijf op genoemd adres.

Besloten is de vestiging van een cafébedrijf op het perceel Boveneind 29 te Leek alsnog mogelijk te maken omdat:

- de vestiging van een cafébedrijf op het perceel Boveneind 29 te Leek op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan;
- de indiener van de zienswijze al vóór de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan (van 27 juni tot en met 6 september 2013) en het in werking treden van het voorbereidingsbesluit (30 mei 2013) concrete stappen had ondernomen tot vestiging van een cafébedrijf op genoemd perceel;
- de voor vestiging van een cafébedrijf benodigde drank- en horecaverunning naar verwachting kan/moet worden verleend;
- de indiener van de zienswijze door het treffen van voorzieningen, mede blijkend uit een daartoe opgesteld akoestisch rapport, naar verwachting aan de geldende milieueisen kan voldoen, zodat geen sprake zal zijn van aanzienlijke of onaanvaardbare hinder voor omwonenden;
- het nieuwe bestemmingsplan Leek Centrum overwegend conserverend van karakter is en daarmee vooral wordt beoogd om de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik vast te leggen.

De raad heeft op 19 februari 2014 besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijziging betreft een zodanige aanpassing van artikel 9.1, sub a, onder 4 van de planregels, dat de vestiging van een cafébedrijf op het perceel Boveneind 29 te Leek bij recht wordt toegestaan.

===

**LITERATUURLIJST**

Broekhuis Rijs Advisering: Toekomstperspectief detailhandelsvoorzieningen (12 januari 2012)

Buro Vijn: bestemmingsplan Leek centrum - Synagogeplein (4 november 2010)

Buro Vijn: beeldkwaliteitplan Leek centrum - Synagogeplein (4 november 2010)

Droogh Trommelen en Partners - Dynamiek door beleid: hoe de overheid de winkelmarkt stimuleert (april 2011)

Hoofdbedrijfschap Detailhandel: HBD-kansenkaart van Leek (oktober 2012)

Kamer van Koophandel: Internethandel; keuze in beleid en vertaling in bestemmingsplannen (maart 2013)

Libau: Centrumgebied Leek, gemeente Leek; Een archeologisch bureauonderzoek (8 augustus 2012)

Locatus: benchmark centrumgebied Leek (maart 2013)

Ministerie van Infrastructuur en Milieu: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (maart 2012)

OD205: structuurvisie centrum Leek (24 juni 2002)

OD205: bestemmingsplan Leek centrum (23 februari 2004)

OD205: beeldkwaliteitplan Leek centrum (23 februari 2004)

Provincie Groningen: Provinciaal Omgevingsplan Groningen 2009-2013 (17 juni 2009)

Provincie Groningen: Omgevingsverordening 2009 (17 juni 2009)

Provincie Groningen: Beleidskader 'Veilig op weg, veiligheid rondom de weg' (3 juli 2007), inclusief de uitwerkingsnota met het provinciaal basisnet Groningen (april 2010)

Regio Groningen-Assen: Notitie regionale woningbouwprogrammering (24 februari 2012)