

---

**GEMEENTE LEEK**

**BESTEMMINGSPLAN LEEK - EXPOSITIERUIMTE  
ROOMSTERWEG**

Status: Vastgesteld  
Datum: 15 januari 2014



**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE

**BESTEMMINGSPLAN LEEK - EXPOSITIERUIMTE  
ROOMSTERWEG**

**CODE 1299181 / 15-01-2014**

**TOELICHTING**

<b><u>INHOUDSOPGAVE</u></b>	<b><u>blz</u></b>
<b>1. INLEIDING</b>	<b>1</b>
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Geldende regeling	2
1. 4. Leeswijzer	2
<b>2. PLANBESCHRIJVING</b>	<b>3</b>
2. 1. Huidige situatie	3
2. 2. Beschrijving initiatief	4
2. 3. Ruimtelijke inpassing	5
2. 4. Uitgangspunten	6
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>7</b>
3. 1. Inleiding	7
3. 2. Provinciaal beleid	7
3. 3. Gemeentelijk beleid	8
<b>4. OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>10</b>
4. 1. Wegverkeerslawaaai	10
4. 2. Luchtkwaliteit	10
4. 3. Bedrijven en milieuzonering	11
4. 4. Externe veiligheid	11
4. 5. Ecologie	12
4. 6. Water	13
4. 7. Bodem	13
4. 8. Cultuurhistorie	14
4. 9. Kabels en leidingen	15
<b>5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN</b>	<b>16</b>
5. 1. Algemeen	16
5. 2. Toelichting op de bestemming	16
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>17</b>
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	17

## 1. INLEIDING

### 1. 1. Aanleiding

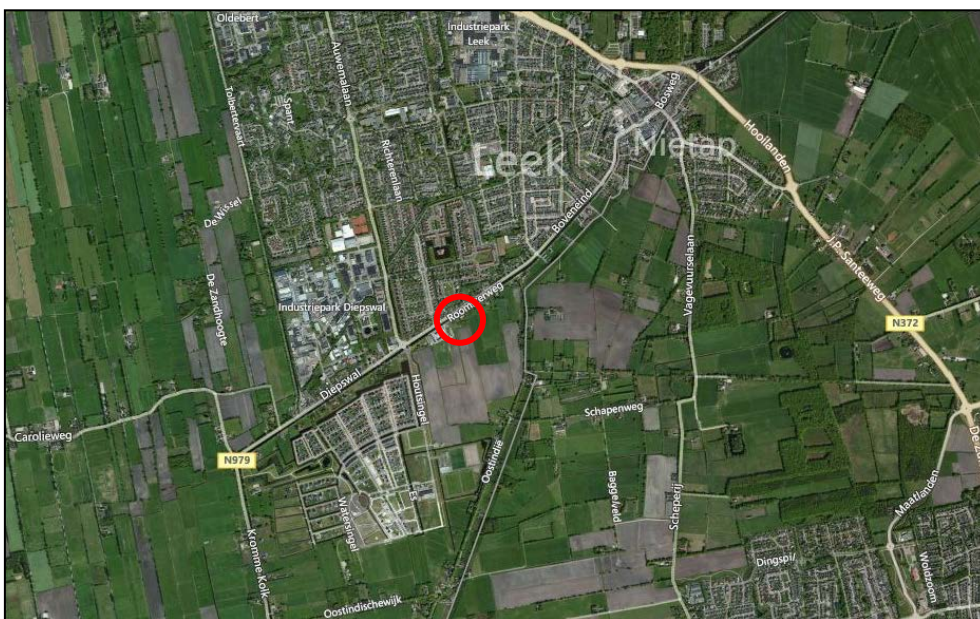
Ten zuiden van Leek wordt momenteel het uitbreidingsplan 'Oostindie' gerealiseerd. Het westelijke deel van dit plan is grotendeels voltooid. Het oostelijk deel is momenteel nog grotendeels in gebruik als agrarische grond. In het noorden van het dit plandeel ligt het bebouwingslint aan de Roomsterweg. Recentelijk zijn twee agrarische bedrijven die hier aanwezig waren, gesloopt. Op de plaats van het westelijk gelegen vrijgekomen terrein ligt de Telhoeve. Het oostelijk gelegen terrein is bestemd als woonperceel, waarop één woning op een ruime kavel kan worden gerealiseerd.

Bij de gemeente Leek is het verzoek ingediend om op deze kavel een expositiegebouw mogelijk te maken. Deze functie is op basis van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Ook past het voorgestelde gebouw niet in het bouwvlak, zoals dat voor een woonhuis is opgenomen.

De gemeente wil meewerken aan het initiatief. Hiervoor dient een nieuw bestemmingsplan voor het perceel te worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologisch kader waarbinnen de expositieruimte mogelijk is.

### 1. 2. Plangebied

Het plangebied betreft het perceel Roomsterweg 5. Dit perceel ligt aan de zuidzijde van de weg. De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de bestemmingsgrens uit het geldende bestemmingsplan. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied (bron: Bing maps)

### **1. 3. Geldende regeling**

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan *Partiële herziening bestemmingsplan Oostindie*, dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 24 november 2008. Het heeft hierin de bestemming “Woondoeleinden Lintbebouwing”, waarbinnen wordt voorzien in het oprichten van een woonhuis.

### **1. 4. Leeswijzer**

De toelichting op het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

In hoofdstuk 2 volgt een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 4 vindt een toetsing plaats aan de wet- en regelgeving voor de verschillende omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische regeling van het plan. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gesteld. De laatste hoofdstukken beschrijven de resultaten uit de bestemmingsplanprocedure.

## 2. PLANBESCHRIJVING

### 2. 1. Huidige situatie

Het plangebied betreft het voormalig bedrijfsperceel van een agrarisch bedrijf. Ten behoeve van deze functie was het vrijwel volledig bebouwd en verhard. Ook ten westen van het plangebied was een agrarisch bedrijf aanwezig. Aan de oostzijde is een open kavel aanwezig, waarnaast een woonboerderij staat.

Het plangebied ligt aan de Roomsterweg. Deze weg ligt parallel aan de naastgelegen vaarwatergang, het Leekster Hoofddiep. Aan de overzijde van deze watergang ligt de Diepswal, waarachter het woongebied van Leek ligt.

In het kader van de ontwikkeling van het nieuwe woongebied 'Oostindie' zijn de beide agrarische bedrijven beëindigd en is de bebouwing gesloopt. Op het perceel ten oosten van het plangebied ligt de Telhoeve. Dit betreft een bijzonder complex waar in totaal 18 woningen in een 'hoeveachtige' sfeer (gesloten bebouwing rond een binnenplaats) gevestigd zijn. Het plangebied is in het plan voor Oostindie aangewezen als ruime woonkavel. Hieraan is nog geen invulling gegeven.

Het lint aan de Roomsterweg vormt de noordelijke rand van het uitbreidingsplan. In het masterplan is het lint beoogd als ruim opgezet woonlint. Achter dit lint wordt een brede watergang aangelegd, waarachter meer planmatige woningbouw plaatsvindt. De realisatie van Oostindie is gefaseerd van west naar oost. Het oostelijk deel, waarin het plangebied ligt, is nog niet ontwikkeld. Ten zuiden van het plangebied liggen nog agrarische gronden. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



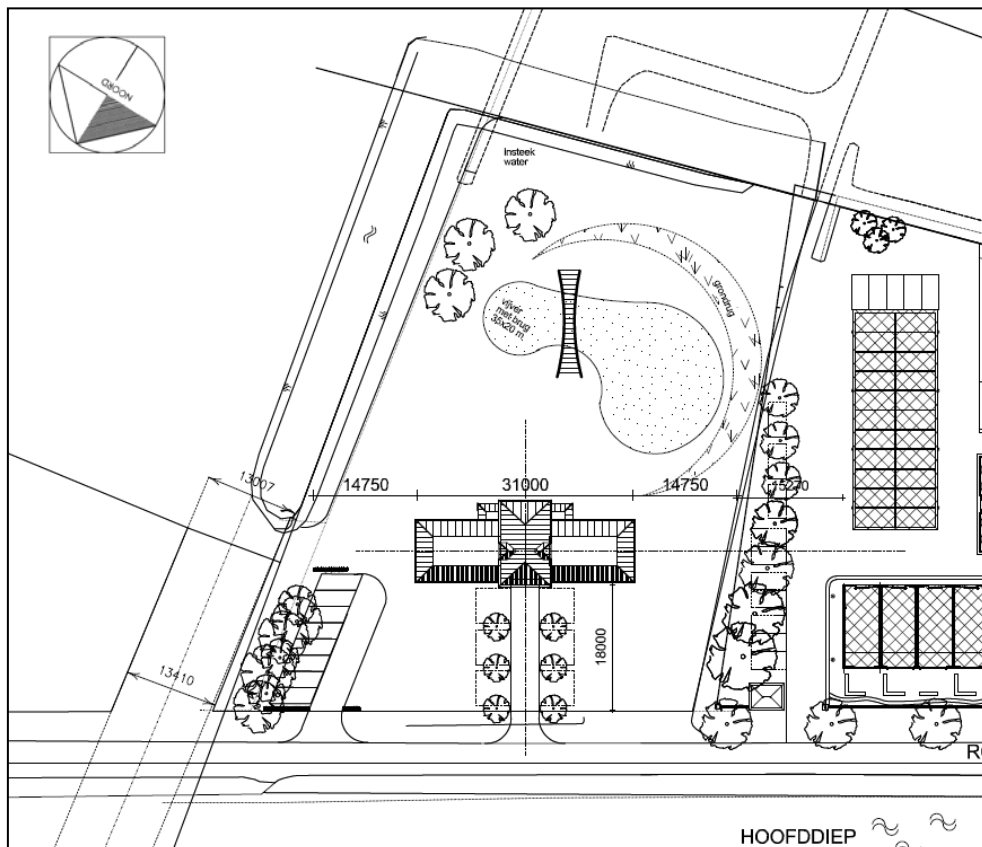
Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving (bron: Bing maps)

## 2. 2. Beschrijving initiatief

Het initiatief betreft het oprichten van een expositiegebouw op het perceel. Het gebouw is in eerste instantie bedoeld als tentoonstellingsruimte voor bijvoorbeeld verenigingen, kunstenaars of mogelijk ontwikkelaars en de gemeente. Incidenteel kan het ook worden gebruikt voor bijeenkomsten of partijen, bijvoorbeeld als trouwlocatie.

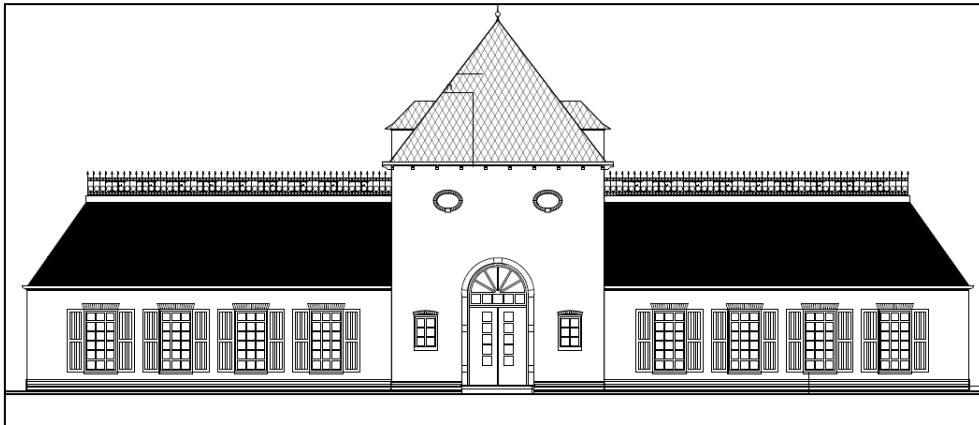
Intern bestaat het gebouw uit drie delen, een centraal deel met twee zijvleugels. In elk deel komt een expositieruimte, elk met een oppervlakte van ongeveer 6,5 bij 10 meter.

Het gebouw is op circa 20 meter vanaf de Roomsterweg gesitueerd. Op het voorterrein is ruimte voor parkeren. Er wordt 8 parkeerplaatsen op het noordoostelijk deel aangelegd. Daarnaast bestaat nog ruimte voor 12 parkeerplaatsen langs de oprit, voor het gebouw. Achter het gebouw wordt een grote vijver aangelegd. De voorgestelde situatie binnen het plangebied is weergegeven in figuur 3.



Figuur 3. Voorgestelde situatie plangebied

Het gebouw krijgt een statige, klassieke uitstraling. De bouwstijl is geïnspireerd door de 'schelpengrot' op landgoed Nienoord. Het wordt 31 meter breed en 11 meter diep. Het centrale deel is opgebouwd uit twee bouwlagen met een kap. Het hoogste nok ligt op 12 meter, de goot op circa 7,5 meter. De twee zijvleugels hebben een lage gootlijn, op 3,5 meter en een nokhoogte van 7 meter. Een aanzicht op de voorgevel van het gebouw is weergegeven in figuur 4.



*Figuur 4. Aanzicht op het gebouw*

## **2. 3. Ruimtelijke inpassing**

### **2.3.1. Stedenbouwkundige inpassing**

In het masterplan voor Oostindie ligt het plangebied in een lint dat duidelijk is losgekoppeld van de planmatig te ontwikkelen woongebieden. Het lint kenmerkt zich door diversiteit. Het betreffen boerderijwoningen en moderne woonhuizen met een landelijke uitstraling. Direct naast het plangebied zijn onlangs woongebouwen gerealiseerd in de stijl van een Limburgse hoeve. Het toepassen van een bijzondere bouwstijl is dus niet gebiedsvreemd.

Het beoogde expositiegebouw sluit qua bouwvorm en volumeopbouw enigszins aan op de naastgelegen hoeve. De statige, historiserende bouwstijl en afwisseling van één bouwlaag met forse kap en twee bouwlagen met meer ondergeschikte kap komt hierin terug.

De gekozen bouwstijl, in combinatie met de voorgestelde tuinaanleg en waterrijke omgeving, maakt het een bijzonder statig en kwalitatief hoogwaardig geheel.

### **2.3.2. Verkeer en parkeren**

Het expositiegebouw zal niet een bijzonder hoge verkeersaantrekkende werking hebben. De Roomsterweg, waarover het perceel is ontsloten, sluit op korte afstand ten westen aan op de Houtsingel. Vanaf deze weg bestaan zeer goede verbindingen met de hoofdinfrastructuur (N979) en met het overig deel van de kern Leek.



Voor het bepalen van de benodigde parkeerruimte gelden de parkeernormen uit de Parkeerverordening gemeente Leek. Voor de parkeernormen wordt uitgegaan van de functie daghoreca, die als ondergeschikte functie mogelijk is. Tijdens grotere tentoonstellingen of een kleinschalig concert heeft deze functie de grootste parkeerbehoefte.

Conform de Parkeerverordening geldt een norm van 5 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak te worden aangelegd. Het gebouw heeft een oppervlakte van circa 220 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat er 11 parkeerplaatsen nodig zijn. Er worden 20 parkeerplaatsen aangelegd. De inrichting hiervan is weergegeven in figuur 3. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de norm.

## **2. 4. Uitgangspunten**

Het belangrijkste uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is het bieden van planologische mogelijkheden voor het gebruik van de locatie als tentoonstellingsruimte en in ondergeschikte mate voor partijen en bijeenkomsten en het bieden van bouw mogelijkheden voor het expositiegebouw.

Omdat het op voorhand niet geheel duidelijk is hoe de exploitatie van het gebouw als expositiecentrum zal lopen, heeft de aanvrager de wens uitgesproken de mogelijkheden voor wonen op het perceel te handhaven. Het is dan ook het uitgangspunt dat het gebouw zowel als expositiecentrum als voor wonen gebruikt kan worden. Bij de woonfunctie bestaat de mogelijkheid voor 'bij het wonen verenigbare functies', bijvoorbeeld een aan huis verbonden beroep.

Het gebouw wordt met enige marge ter plaatse vastgelegd. De maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogtes zijn afgestemd op de toegestane goot- en bouwhoogtes van de naastgelegen woongebouwen. Om het statige karakter van het gebouw te benadrukken wordt een maximale bouwhoogte op het hoge gedeelte van 12 meter in plaats van 10 meter mogelijk gemaakt.

### 3. BELEIDSKADER

#### 3. 1. Inleiding

Het beleid van de hogere overheden, regio en de gemeente zelf dienen vertaald te worden in het bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is het relevante beleid weergegeven. Gezien de kleinschaligheid van het plan, is het beleid op rijksniveau niet relevant.

#### 3. 2. Provinciaal beleid

##### 3.2.1. Provinciaal omgevingsplan

Provinciale Staten hebben het Provinciaal Omgevingsplan (POP) 2009-2013 en de Omgevingsverordening provincie Groningen 2009 op 17 juni 2009 vastgesteld. In het POP staat het omgevingsbeleid van de provincie op het gebied van milieu, verkeer en vervoer, water en ruimtelijke ordening. Belangrijke onderwerpen zijn de bescherming van de karakteristieken van het Groninger landschap, ruimte voor ontwikkeling, leefbaarheid op het platteland en duurzame energie.

In het POP is op hoofdlijnen het omgevingsbeleid van de provincie aangegeven. Het waterhuishoudingsplan, het milieubeleidsplan en het mobiliteitsplan zijn hierin geïntegreerd. 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, bestaat het POP uit een aantal regioperspectieven.

Het sociaal functioneren en de leefbaarheid van de dorpen is een aandachtspunt. De provincie wil de sociale samenhang waar nodig en waar mogelijk versterken en vernieuwen, in samenhang met vernieuwing van de bebouwde omgeving en verbetering van de dagelijkse leefomgeving.

##### 3.2.2. Omgevingsverordening

Tegelijkertijd met het POP heeft de provincie Groningen de *Provinciale Omgevingsverordening* vastgesteld. In deze verordening zijn regels vastgelegd om het beleid van de provincie te waarborgen. Naast algemene bepalingen stelt de omgevingsverordening onder andere bijzondere bepalingen aan:

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

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt in een bestaand bebouwingslint en in een gebied dat is aangewezen voor woningbouw. In het bestemmingsplan worden geen nieuwe bouw mogelijkheden geboden, het betreft een functietoevoeging op een kavel waar reeds bouw mogelijkheden bestaan. Het bestemmingsplan is niet in strijd met de regels uit de verordening.

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

#### **3.3.1. Energie en duurzaam ruimtegebruik gemeente Leek**

In de Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden (IGS) wordt verstaan onder duurzame ontwikkeling: 'Voldoende werkgelegenheid in een voor mens en natuur leefbaar gebied, met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke omgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden zich te ontplooiën'.

In de visie zijn negen duurzaamheidsaspecten opgenomen. De aspecten 'betaalbaarheid woningen' en 'onderwijs, recreatie, leefbaarheid' zijn voor dit bestemmingsplan van belang. Namelijk: de ruime kavel is in het huidige economische klimaat niet verkoopbaar gebleken. De alternatieve invulling met een expositieruimte draagt bij aan het voorzieningenniveau van het woongebied en daarmee de leefbaarheid. Bovendien is het wijzigen van de functie van een perceel dat in het verleden al was bebouwd en al is bestemd voor woningbouw, passend in het beginsel 'duurzaam ruimtegebruik'.

#### **3.3.2. 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. Daarnaast heeft de gemeente zich aangesloten bij Energieakkoord Noord-Nederland (Samenwerkingsverband Noord-Nederland).

Voor nieuwbouwprojecten wordt, naast het gebruik van duurzame materialen gestreefd naar een verscherpte EPC van 0,5 vanaf 2010, zoals afgesproken in het Energieakkoord Noord-Nederland. Prestatieafspraken worden gemaakt met bouwpartijen en woningbouwcorporaties. Daarnaast wordt actief gezocht naar ontwerpende en uitvoerende partijen die energieprestaties willen leveren. Bij de uitvoering van het plan wordt hiermee rekening gehouden.

### 3.3.3. Welstand

In de gemeentelijke *Welstandsnota* ligt de locatie in het welstandsgebied voor het buitengebied. Omdat de het plangebied, zeker na de realisatie van het uitbreidingsplan Oostindie, niet langer in het buitengebied ligt, is voor deze wijk op 27 september 2004 een beeldkwaliteitsplan vastgesteld. Ook het plangebied van dit bestemmingsplan ligt binnen de begrenzing van dit beeldkwaliteitsplan.

Door de specifieke vormgeving van het gebouw dat in dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, voldoet het niet aan de kaders van het beeldkwaliteitsplan. Om voor het perceel een goede beeldkwaliteit te waarborgen, zijn voor het plangebied specifieke beeldkwaliteitscriteria opgesteld. Deze worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota en zal daarmee een toetsingskader voor toekomstige bouwplannen vormen. De beeldkwaliteitscriteria zijn opgenomen in bijlage 1.

## 4. OMGEVINGSASPECTEN

Met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan dient te worden onderzocht of in de toekomstige situatie en tijdens de uitvoering van het plan sprake is van een goede omgevingsituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

### 4. 1. Wegverkeerslawaaï

#### Toetsingskader en beleid

Op grond van de *Wet geluidhinder* (Wgh) geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarde ofwel een hogere grenswaarde.

#### Toetsing en conclusie

Het plangebied ligt in de geluidzone van zowel de Roomsterweg als die van de Diepswal. Echter, er worden binnen het plangebied geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. De mogelijkheden voor een woning worden in het bestemmingsplan niet dichterbij de weg verplaatst. Het is daarom niet noodzakelijk om te toetsen aan de Wgh.

### 4. 2. Luchtkwaliteit

#### Toetsingskader en beleid

In hoofdstuk 5 van de *Wet milieubeheer* zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het *Besluit niet in betekenende mate bijdragen* (luchtkwaliteits-eisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

#### Toetsing en conclusie

Overschrijdingen van de grenswaarden voor luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur “niet in betekenende mate” (NIBM) vormen luchtkwaliteits-eisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project komt hiervoor in aanmerking als het voor minder dan 3% van de grenswaarden voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Alleen bij een toename van enkele honderden verkeersbewegingen per etmaal wordt hier niet aan voldaan. De expositieruimte heeft een dergelijke toename niet tot gevolg. Het plan komt in aanmerking voor de NIBM-regeling. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

#### 4. 3. Bedrijven en milieuzonering

##### Toetsingskader en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Bij deze afstemming kan gebruik worden gemaakt van de richtafstanden uit de basiszoneringslijst van de VNG-brochure *Bedrijven en milieuzonering* (2009). Een richtafstand kan worden beschouwd als de afstand waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van bedrijfsactiviteiten redelijkerwijs kan worden uitgesloten.

##### Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan

De expositieruimte is te vergelijken met een museum of atelier (SBI 9252). Dit betreft een activiteit uit milieucategorie 1. Het gebruik van het pand voor zaalverhuur in geval van partijen, betreft een activiteit uit milieucategorie 2, waarbij een richtafstand van 30 meter geldt. Echter, hierbij wordt uitgegaan van een gemiddelde situatie. In dit geval gaat het om incidenteel gebruik en wordt er geen buiten hoorbare muziek ten gehore gebracht. Daarom is deze functie ook als categorie 1 activiteit aan te merken. Voor dergelijke activiteiten geldt een richtafstand van 10 meter tot milieugevoelige functies.

De dichtstbijzijnde milieugevoelige functies betreffen woningen. Deze liggen op meer dan 10 meter vanaf de expositieruimte. In de toekomstige situatie is dan ook sprake van een verantwoorde milieuzonering.

#### 4. 4. Externe veiligheid

##### Toetsingskader en beleid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering.

Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR) <sup>1)</sup> en het groepsrisico (GR) <sup>2)</sup>. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van  $10^{-6}$  als grenswaarde. Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR  $10^{-6}$ -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Ten aanzien van (beperkt) kwetsbare objecten binnen de GR-contour moet een bestuurlijke verantwoording plaatsvinden.

---

<sup>1)</sup> Plaatsgebonden Risico (PR) is het risico op het overlijden van een persoon op een plaats buiten een inrichting, als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is.

<sup>2)</sup> Het Groepsrisico (GR) is de cumulatieve kansen per jaar dat een bepaald aantal personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting.

### **Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Groningen geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook ligt het plangebied niet in het invloedsgebied van vervoersroutes voor gevaarlijke stoffen of buisleidingen. Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan daarom geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

## **4. 5. Ecologie**

### **Toetsingskader en beleid**

Bij elk ruimtelijk plan moet, met het oog op beschermde natuurwaarden, rekening worden gehouden met de regelgeving op het gebied van gebiedsbescherming en soortenbescherming.

#### Gebiedsbescherming

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de *Natuurbeschermingswet*. Als ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologisch Hoofdstructuur (EHS). Ten aanzien van ontwikkelingen binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij-principe'.

#### Soortenbescherming

Op grond van de *Flora- en faunawet* geldt een algemeen verbod voor het verstoren en vernietigen van beschermde plantensoorten, beschermde diersoorten en hun vaste rust- of verblijfplaatsen. Onder voorwaarden is ontheffing van deze verbodsbepalingen mogelijk. Voor soorten die vermeld staan in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng.

### **Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

#### Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Ook zijn in de omgeving geen beschermde natuurgebieden aanwezig. Rondom Leek liggen wel enkele gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de EHS.

De ontwikkeling vindt plaats op een voor woningbouw aangewezen kavel in een uitbreidingswijk. Er worden geen functies voorgesteld die een belasting op natuurwaarden in de omgeving veroorzaken. Dit bestemmingsplan heeft daarom geen negatieve effecten op de beschermde natuurwaarden.

#### Soortenbescherming

Het plangebied betreft een braakliggende kavel waar onlangs diverse gebouwen en verhardingen zijn verwijderd. Bovendien vinden op het naastgelegen terrein diverse bouwactiviteiten plaats. Er kan met zekerheid worden gesteld dat het plangebied geen habitat vormt voor beschermde soorten. Het plan veroorzaakt

dan ook geen conflicten met de *Flora- en faunawet*.

Bovendien wordt het plangebied door de aanleg van een vijver en een natuurlijke oever een potentieel habitat voor diverse soorten.

Voor alle soorten is de zorgplicht van kracht. Bij verstoring van dieren tijdens de werkzaamheden moeten deze de gelegenheid krijgen te vluchten naar een nieuwe leefomgeving.

#### **4. 6. Water**

##### **Toetsingskader en beleid**

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is de wettelijk verplichte 'watertoets'. De watertoets kan worden gezien als een procesinstrument dat moet waarborgen dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is het vroegtijdig afstemmen van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het onderhavige plangebied ligt in het beheersgebied van het waterschap Noorderzijlvest.

##### **Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

De plannen zijn aan het waterschap kenbaar gemaakt via de digitale watertoets. Omdat het plangebied in een gebied met ondiepe storende bodemlagen ligt, ontstaat er mogelijk wateroverlast. Daarom dient de normale procedure voor de watertoets te worden doorlopen.

In dit geval geldt dat in het kader van de gehele uitbreidingswijk Oostindie als overleg is gevoerd met het waterschap. De locatie is daarbij geschikt bevonden voor de bouw van een woning. Achter het perceel wordt een grote oppervlakte water aangelegd. Schoon water afkomstig van verhardingen binnen het plangebied kunnen daarop worden afgevoerd. Omdat er geen gebruik wordt gemaakt van uitlopende bouwmaterialen zijn hiervoor geen belemmeringen.

Bij het bepalen van een aanleghoogte wordt rekening gehouden met de droogleggingeisen. Er wordt gekozen voor een gelijke hoogte als is gehanteerd op het naastgelegen perceel. Hier is geen sprake van wateroverlast.

In het kader van het vooroverleg wordt dit bestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap voor een definitief wateradvies. Gezien de beperkte omvang van de ingreep, zeker in vergelijking met de huidige planologische situatie, worden hieruit geen bezwaren verwacht.

#### **4. 7. Bodem**

##### **Toetsingskader en beleid**

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, moet in geval van ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik.



### **Toetsing en uitgangspunten bestemmingsplan**

In het kader van het geldende bestemmingsplan is voor het onderhavige perceel recentelijk onderzoek gedaan naar de waterbodem, de bodemverontreinigingen en naar asbest op het terrein. Uit verkennend onderzoek (2006) is gebleken dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, op twee locaties na, geen belemmeringen oplevert voor aan- of verkooptransacties. Aanvullend onderzoek ter plaatse van een voormalige bovengrondse dieseltank heeft uitgewezen dat een plaatselijke sanering noodzakelijk is.

Onderzoek naar asbest heeft uitgewezen dat er sprake is van asbest op het terrein. Dit is gesaneerd op basis van een saneringsplan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Uit het voorgaande blijkt dat er voldoende inzicht is verkregen in de kwaliteit van de bodem. Voorafgaand aan de definitieve inrichting van het terrein en de bouw van het expositiegebouw moeten de saneringsmaatregelen zijn afgerond. Na de sanering is de bodem geschikt voor het voorgenomen gebruik.

## **4. 8. Cultuurhistorie**

### **Toetsingskader en beleid**

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van bestemmingsplannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee veelal een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Op grond de *Monumentenwet*, dient te worden gekeken naar de archeologische waarden in het plangebied. Het belangrijkste doel van de wet is de bescherming van de aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten.

### **Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan**

#### Archeologie

In het kader van het bestemmingsplan voor de uitbreidingswijk zijn eventuele archeologische waarden in beeld gebracht. Geconcludeerd is dat de kans klein is dat er bij de bouwactiviteiten archeologische waarden worden aangetroffen.

Voor het plangebied geldt dat het in gebruik was als agrarisch bedrijfsperceel. Ten behoeve van deze functie was het perceel vrijwel geheel bebouwd. Er kan daarom ook met zekerheid worden gesteld dat er binnen het plangebied geen sprake is van intacte bodemlagen. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Indien bij de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt op basis van artikel 53 van de *Monumentenwet* een meldingsplicht.

#### Overige cultuurhistorische waarden

In en rondom het plangebied is geen sprake van specifieke cultuurhistorische waarden, zoals monumenten of bijzondere structuren. De gehele omgeving wordt bovendien ontwikkeld tot woongebied.

#### **4. 9. Kabels en leidingen**

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen aanwezig die invloed hebben op de ontwikkelingen in het plangebied ofwel voorzien moeten worden van een planologische regeling.

## **5. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN**

In de voorgaande hoofdstukken zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke situatie in het plangebied beschreven. Deze uitgangspunten zijn getoetst aan de milieu- en omgevingsaspecten en het beleid. In dit hoofdstuk worden de bestemmingen en de bijbehorende regels inzichtelijk gemaakt.

### **5. 1. Algemeen**

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*, het *Besluit ruimtelijke ordening (Bro)* en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)*. Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

### **5. 2. Toelichting op de bestemming**

Het plangebied is onder de bestemming “Gemengd” gebracht. De wijze van bestemmen is afgestemd op de recente actualisatieplannen van de gemeente Leek.

Binnen de bestemming is het wonen, eventueel in combinatie met een daarbij verenigbare functie mogelijk. Ook is het gebruik voor culturele doeleinden mogelijk en in ondergeschikte mate het gebruik als zalenverhuur.

Het expositiegebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Dit bouwvlak is afgestemd op de situatietekening van het gebouw. De maximale goot- en bouwhoogte is per bouwdeel van het gebouw bepaald. Buiten het bouwvlak is nog beperkt ruimte voor bijgebouwen.

## **6. UITVOERBAARHEID**

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

### **6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan doorloopt de in de Wro opgenomen bestemmingsplanprocedure. Gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling is gekozen geen inspraak te verlenen.

Het ontwerpbestemmingsplan op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aan de belanghebbende overheidsinstanties toegestuurd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. Een ieder wordt op deze wijze in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het bestemmingsplan in te dienen.

Er is één zienswijze ingediend. Deze heeft ertoe geleid dat in de regels een begripsbepaling is opgenomen voor culturele doeleinden. Het plan is op 15 januari 2014 vastgesteld. De indiener van de zienswijze wordt hiervan op de hoogte gesteld. Uiteindelijk is tegen het bestemmingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **6. 2. Economische uitvoerbaarheid**

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de wijze van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

#### **6.2.1. Financiële haalbaarheid**

De ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten voor uitvoering van het plan worden gedragen door de initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over voldoende financiële middelen beschikt om het expositiecentrum te kunnen realiseren. Zo heeft de initiatiefnemer op het naastgelegen perceel het grootschalige project de Telhoeve gerealiseerd. Ook heeft aanvrager reeds een omgevingsvergunning voor het onderhavige gebouw aangevraagd.

#### **6.2.2. Grondexploitatie**

Het doel van de grondexploitatieregeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn.

De gemeente heeft geen exploitatieovereenkomst met de aanvrager gesloten. De gemeente heeft een overeenkomst met de aanvrager gesloten tot verkoop van

het perceel, waarin tevens is aangegeven dat de gemeente meewerkt aan de door aanvrager gewenste ontwikkeling. Dat laatste wordt met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Aanvrager heeft de afgesproken koopprijs aan de gemeente betaald en de gemeente loopt geen financieel risico. Ook hoeft de gemeente geen andere investeringen in het openbaar gebied te doen, als gevolg van de ontwikkeling van het project. In het kader van de grondexploitatie behoeft de gemeente geen exploitatieovereenkomst met aanvrager overeen te komen. Het doel van een exploitatieovereenkomst is om financiële risico's voor de gemeente af te dekken. Het kostenverhaal heeft dus plaatsgevonden via de grondverkoop.

===