



**NOTA VAN INSPRAAK EN OVERLEG  
BESTEMMINGSPLAN LEEK WOONWIJKEN**

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Inspraakreacties	3
2.1	Algemeen	3
2.2.	Schriftelijke inspraakreacties	3
3.	Overlegreacties ex artikel 3.1.1 van het Bro	12
4.	Ambtshalve wijzigingen	14

### Bijlagen

Ingekomen inspraakreacties  
Ingekomen overlegreacties

Status: definitief  
Datum: 10 mei 2016

## Hoofdstuk 1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Leek Woonwijken heeft zes weken ter inzage gelegen met ingang van 7 mei tot en met 17 juni 2015. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld inspraakreacties kenbaar te maken. Tijdens de termijn van ter inzage legging is, op 21 mei 2015, een inloopsessie georganiseerd. Tijdens deze sessie kon informatie verkregen worden over het plan en konden vragen worden gesteld.

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aan overleginstanties digitaal kenbaar gemaakt dat voor de woonwijken van Leek een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Het betreft de Provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest. Het rijk heeft vanaf 1 januari 2012 geen adviserende en coördinerende rol meer met betrekking tot gemeentelijke plannen.

Eveneens zijn de buurtverenigingen via de e-mail op de hoogte gebracht van de ter inzage legging van het voorontwerp bestemmingsplan. Tot slot zijn een tweetal bewoners van Leek, die een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan hebben ingediend, apart schriftelijk geïnformeerd over het ter inzage leggen voorontwerp.

## Hoofdstuk 2 Inspraakreacties

### 2.1 Algemeen

Verschillende mensen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het voorontwerp te bekijken. Er zijn uiteindelijk drie schriftelijke reacties ingediend:

1. Inspraakreactie registratienummer 2015004706
2. inspraakreactie registratienummer 2015004805
3. Inspraakreactie registratienummer 2015004843

Er zijn geen mondelinge inspraakreacties ingediend.

### 2.2 Schriftelijke inspraakreacties

#### **1. Reactie 1, gedateerd 9 juni 2015 (schriftelijk), ingekomen op 10 juni 2015 en geregistreerd onder nummer 2015004706**

##### *Inspraak reactie 1.1*

In de reactie wordt gevraagd om op het perceel Oldebertweg 55 in Leek, een vergunning te verlenen voor het realiseren van een extra woning op het perceel. Het perceel zou dan kunnen worden gesplitst in een bestaand woonperceel gelegen aan de Oldebertweg en in een nieuw woonperceel gelegen aan de Oude Zuiderweg. Achter de bestaande woning op het perceel staan enkele, oude, bijgebouwen deze zouden eventueel ingewisseld (gesloopt) kunnen worden voor de realisatie van een extra woning. Het verzoek sluit aan bij het gemeentelijk beleid 'binnendorps bouwen', het vervangen van bestaande oudere gebouwen voor nieuwbouw woningen. Zoals bijvoorbeeld de nieuwbouw van woningen ter vervanging van de voormalige schoolbebouwing aan de Lindensteinlaan en de voormalige bedrijfsbebouwing van een kwekerij op het perceel aan de Midwolderweg in Leek.

##### *Antwoord 1.1*

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat het gaat om een adequate beheersregeling voor bestaand woongebied waarbij geen sprake is van grootschalige nieuwe ontwikkelingen. Dit houdt in dat bij het opstellen van het bestemmingsplan is uitgegaan van rechten uit de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen, ontheffingen en omgevingsvergunningen. Hoewel het accent op beheer ligt, zijn perceelsgebonden ontwikkelingen wel mogelijk. Het gaat dan om bijvoorbeeld om uitbouwen of aanbouwen bij een bestaande woning.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het, huidige gemeentelijk woonbeleid de Woonvisie Westerkwartier 2015-2020, vastgesteld op 19 maart 2015. Deze visie omvat ook de tussen gemeente en provincie gemaakte afspraken over de nieuwbouwruiimte. In het kader van deze afspraken is een planningslijst woningbouwprogrammering voor de gemeente Leek opgesteld voor de jaren 2013-2030. Op deze lijst is geen nieuwbouwruiimte opgenomen voor incidentele particuliere nieuwbouwinitiatieven, zoals voorliggend verzoek. Dit betekent dat het verzoek niet kan worden gehonoreerd.

De binnendorpse nieuwbouwprojecten in Leek op de herstructurerings-/inbreidingslocaties aan de Lindensteinlaan en aan de Midwolderweg zijn wel opgenomen op deze planningslijst. Deze bouwprojecten zijn, vanwege aard en omvang, niet vergelijkbaar met het voorliggend verzoek.

Het eerste genoemde bouwproject betreft de bouw van 14 levensloopgeschikte huurwoningen van de Woningbouwcorporatie Wold & Waard op de voormalige schoollocatie op de hoek van de Lindensteinlaan en de Oldenoert. De voormalige schoolgebouwen op deze locatie hadden hun functie verloren en waren bouwtechnisch ongeschikt bevonden voor hergebruik. Sloop en nieuwbouw was de enige optie.

Het andere, binnendorps, herstructureringsproject betreft de voormalige bedrijfslocatie (kwekerij) aan de Midwolderweg. Een binnendorps herstructureringsproject, weliswaar een particulier initiatief, maar die naar aard en omvang een kwalitatieve verbetering is van plaatselijke aanwezige woonomgeving en bijdraagt aan een integrale buurvernieuwing. De voormalige bedrijfsgebouwen (waaronder kassen) op het perceel hadden hun functie verloren en waren ongeschikt voor hergebruik en zijn inmiddels gesloopt. Het nieuwbouwproject bestaat uit de bouw van in totaal vier woningen. De twee, nog aanwezige woningen, op het perceel worden gesloopt.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie <b>niet</b> aangepast
---

## **2. Reactie 2, gedateerd 13 juni 2015 (schriftelijk), ingekomen op 15 juni 2015 en geregistreerd onder nummer 2015004805**

### *Inspiraakreactie 2.1*

In de reactie wordt gevraagd om een wijziging van de ligging van het bouwblok op het perceel Windsingel 8 in Leek. In het voorontwerpbestemmingsplan is een bouwblok neergelegd op het perceel Windsingel 8 samen met de percelen Hemingehof 5 en 6. Gevraagd wordt of het perceel Windsingel 8 kan worden toegevoegd aan het gezamenlijke bouwblok op percelen Windsingel 2, 4 en 6 of dat het een eigen, zelfstandig, bouwblok kan krijgen. Het perceel Windsingel 8, alsook alle andere percelen gelegen aan de Windsingel, zijn groter dan de percelen gelegen aan de Hemingehof.

### *Antwoord 2.1*

Dat het perceel Windsingel 8 in het bouwblok is opgenomen met de percelen gelegen aan de Hemingehof 5 en 6 heeft te maken met het gegeven dat de aanwezige woonbebouwing op de percelen georiënteerd is op en ontsloten wordt op de Hemingehof. Gezien de grootte van het hoekperceel Windsingel 8 ten opzichte van de naastgelegen kleinere kavels aan de Hemingehof zou het inderdaad logischer zijn om het perceel toe te voegen aan het gezamenlijke bouwblok gelegen op de percelen aan de Windsingel 2, 4 en 6. Maar vanwege de oriëntatie van de aanwezige woonbebouwing en de huidige ontsluiting van het perceel Windsingel 8 op de Hemingehof, zou het logischer zijn een eigen bouwblok neer te leggen op het perceel Windsingel 8. Beide opties, evenals het huidige bouwblok zoals deze is neergelegd in het voorontwerpbestemmingsplan, hebben overigens niet tot gevolg dat de bouw mogelijkheden op het perceel Windsingel 8 hetzij worden verruimd danwel worden verkleind.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie <b>wel</b> aangepast
--

### *Inspiraakreactie 2.2*

In de reactie wordt gevraagd om naast de woonbestemming op het perceel Windsingel 8 in Leek, ook de wijzigingsbevoegdheid artikel 6 (uit het vigerende bestemmingsplan Wolveschans I) of de bestemming detailhandel & zakelijke/ persoonlijke dienstverlening toe te voegen. In het voorontwerp bestemmingsplan Leek Woonwijken heeft het perceel enkel een woonbestemming gekregen dit is niet juist. Het onjuist opnemen van de bestemming beperkt de gebruikswaarde en waarde van het perceel. De mogelijkheid om op het perceel naast het wonen een bedrijf (klein kantoor met extern personeel) te kunnen vestigen was destijds een belangrijke reden om het perceel aan te kopen. De eerste koper van het perceel had ook een bedrijf gevestigd op het perceel. Weliswaar beperkt tot een kantoorruimte op de eerste verdieping van het woonhuis met beperkte opslag in de bijbehorende garage.

#### *Antwoord 2.2*

Het perceel Windsingel 8 in Leek heeft de bestemming Wonen in het vigerende bestemmingsplan Wolveschans I Leek. De artikelen 3 en 4 van de regels in het bestemmingsplan zijn van toepassing. De wijzigingsbevoegdheid artikel 6 in het bestemmingsplan is niet van toepassing op het perceel Windsingel 8. Op de plankaart van het bestemmingsplan is vastgelegd op welke gronden en/of percelen de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 6 van toepassing zijn. Burgemeester en wethouders van Leek zijn bevoegd om binnen deze op de plankaart aangegeven gronden, waar mogelijk, de bestemming wonen te wijzigen in bijzondere doeleinden. Los van het feit dat de betreffende wijzigingsbevoegdheid op de plankaart niet van toepassing is op het perceel Windsingel 8, is bij de ontwikkeling van deze kavel door de eerste koper ook geen beroep gedaan op deze wijzigingsbevoegdheid. De eerste koper van het perceel heeft overigens wel, bij de aankoop van het perceel, overwogen om naast de woning ook een bedrijf (groothandel) te vestigen op het perceel. De koper heeft uiteindelijk er voor gekozen om het wonen en het bedrijf op te splitsen, de groothandelsactiviteiten vonden elders plaats. Voor het bouwplan op het perceel is op 26 september 1995 door gemeente Leek een bouwvergunning verleend aan de eerste koper voor het bouwen van een woning.

Destijds (begin jaren '90) bij het opstellen van het bestemmingsplan voor de realisatie van de wijk Wolveschans, kon de behoefte aan wijkverzorgende faciliteiten (winkels, crèches, scholen, kantoren, sociaal-culturele voorzieningen) nog niet worden voorzien. Buiten het plangebied Wolveschans waren zulke voorzieningen op vrij grote afstand (centrum Leek circa 2 km) wel beschikbaar. Waardevolle initiatieven, wijkverzorgende faciliteiten, moesten bij de ontwikkeling van het plangebied een plaats kunnen krijgen op centraal gelegen gronden nabij de hoofdtoegang van de wijk Wolveschans. Op deze gronden werd door middel van een wijzigingsbevoegdheid (artikel 6, Wolveschans I) een beperkte mogelijkheid geschapen om bijzondere functies, bedrijfsmatige activiteiten, in het plangebied toe te laten. Een zogenaamde flexibiliteitsbepaling in het bestemmingsplan, om waar mogelijk, mee te kunnen werken aan een goede ruimtelijke ontwikkeling van een wijk in opbouw. Nu de wijk Wolveschans ontwikkeld is tot een complete, volwaardige, woonwijk van Leek, waar de woonfunctie centraal staat, vervalt het nut van deze flexibiliteitsbepaling in het bestemmingsplan en wordt deze niet meer als zodanig meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan Leek Woonwijken. Dit betekent niet dat er binnen de bestemming Wonen geen bedrijfsmatige ontwikkelingen meer mogelijk kunnen zijn op een woonperceel. Dit kan nog steeds mits de bedrijfsmatige functie en bedrijfsmatige activiteiten maar met de woonfunctie op het perceel het verenigbaar is.

Dit betekent dat binnen de bestemming Wonen, zo ook op het perceel Wingsingel 8, het mogelijk is om naast de woonfunctie op het perceel met wonen verenigbare (bedrijfsmatige) activiteiten uit te oefenen, mits de woning op het perceel in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie op het perceel in overeenstemming is.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie <b>niet</b> aangepast
---

### **3. Reactie 3, gedateerd 9 juni 2015, ingekomen op 10 juni 2015 (schriftelijk) en geregistreerd onder nummer 2015004843**

#### *Inspraakreactie 3.1*

In de reactie wordt gevraagd om het bouwvlak, specifiek de oostelijke rooilijn op het perceel Calechelaan 2 in Leek, te wijzigen. Dit vanwege de wens om de huidige woning op het perceel op termijn aan de oostzijde, zijde grenzend aan de Midwolderweg, te kunnen uitbreiden. Voorstel is voor het nieuwe bestemmingsplan Leek Woonwijken 1 oostelijke rooilijn te hanteren voor alle woonpercelen gelegen en/of grenzend aan de Midwolderweg in de wijk Nienoordsrand. Zoals deze er ligt langs de woonpercelen Midwolderweg 64 t/m 68 in Leek.

#### *Antwoordt 3.1*

De ligging van de rooilijnen van de woonpercelen in Nienoordsrand gelegen aan de Midwolderweg zijn per bouwblok gelegen en/of grenzend aan de Midwolderweg zijn stedenbouwkundig bepaald en vastgelegd op de plankaart in het bestemmingsplan. Zo ook langs de woonpercelen of bouwblok Calechelaan 2 en Midwolderweg 54 in Leek. Overschrijding van de huidige rooilijn naar de zijde van de Midwolderweg is stedenbouwkundig niet wenselijk. Vanwege verstoring van het bestaande bebouwinglint langs de Midwolderweg. Bovendien bij verlegging van de rooilijn zou de woonbebouwing dichter op de Midwolderweg komen te liggen en dit is vanuit het oogpunt geluid (verkeerslawaaï) niet wenselijk.

Het niet wijzigen van de rooilijn betekent niet dat er geen uitbreidingsmogelijkheden zijn voor de huidige woning op het perceel. Deze zijn er op het perceel nog ruimschoots aanwezig.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie <b>niet</b> aangepast
---

### **Hoofdstuk 3 Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro**

Het voorontwerp Leek Woonwijken is in het kader van artikel 3.1.1 Bro digitaal kenbaar gemaakt aan de volgende instanties:

- Provincie Groningen
- Waterschap Noorderzijlvest

De VROM-Inspectie vormt vanaf 1 januari 2012 samen met de Inspectie V&W de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT). De ILT heeft geen adviserende en coördinerende rol met betrekking tot gemeentelijke ruimtelijke plannen.

**1. Provincie Groningen, afdeling Ruimtelijke Plannen, zaaknummer 572826, briefnummer 2015-25064, gedateerd 17 juni 2015, ingekomen op 19 juni 2015 en geregistreerd onder nummer 2015005053.**

#### *Overlegreactie 1.1*

De provincie geeft aan dat in de plantoelichting van het voorontwerp bestemmingsplan Leek Woonwijken, ten aanzien van de herstructureringslocatie Wolfeschans/Goldbergsingel niet de correcte verantwoording voor de te bouwen woningen is opgenomen. Voor de locatie is in de planningslijst woningbouw voor de Regio Groningen-Assen, evenals in de Woonvisie Westerkwartier, voorzien in de bouw van 4 woningen. Het voorontwerp bestemmingsplan Leek Woonwijken maakt echter de bouw van 8 woningen mogelijk. In de plantoelichting zou dit aantal woningen, 8 in plaats van 4 woningen, moeten worden verantwoord. Deze verantwoording is niet opgenomen, zodat er sprake is van strijdigheid met artikel 4.7 van de Omgevingsverordening provincie Groningen. De correcte verantwoording moet worden toegevoegd aan de plantoelichting van het nieuwe bestemmingsplan.

#### *Antwoord 1.1*

Paragraaf 4.3 Wonen van de plantoelichting voorontwerpbestemmingsplan Leek woonwijken is gebaseerd op het ontwerp van de Woonvisie Westerkwartier 2015-2020, deze is eind 2014 gereed gekomen. In deze versie van de woonvisie en bijbehorende planningslijst woningbouw voor de Regio Groningen-Assen staat inderdaad het aantal van vier woningen genoemd voor de te bouwen woningen op de herstructureringslocatie Wolfeschans/Goldbergsingel.

Op 19 maart 2015, heeft de gemeenteraad van Leek de Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 vastgesteld. In deze vastgestelde versie van de Woonvisie en de bijbehorende planningslijst woningbouw voor de Regio Groningen-Assen (versie januari 2015) is wel het juiste aantal van 8 woningen opgenomen voor de locatie Wolfeschans/Goldbergsingel. De betreffende paragraaf in de plandoelichting van het voorontwerpbestemmingsplan wordt aangepast.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **wel** aangepast

## **2. Waterschap Noorderzijvest, kenmerk 15-23044, gedateerd 18 mei 2015, ingekomen op 20 mei 2015 en geregistreerd onder nummer 2015003925**

### *Overlegreactie 2.1*

Het Waterschap adviseert het uitvoeren van een nieuwe digitale watertoets omdat de voor het nieuwe bestemmingsplan uitgevoerde digitale watertoets inmiddels alweer 3 jaar geleden is en het beleid van het Waterschap over water en ruimte in de tussentijd is gewijzigd. Daarnaast zien ze graag dat in paragraaf 5.4 van de plandoelichting voorontwerpbestemmingsplan Leek woonwijken dat verwezen wordt naar het waterbeheerplan 2010-2015 en de Beleidsnotitie Water en Ruimte.

### *Antwoord 2.1*

In verband met de tijd tussen de opstart en herstart van de herziening van het bestemmingsplan Leek woonwijken, circa 3 jaar, wordt een nieuwe digitale watertoets uitgevoerd. Ook wordt de paragraaf 5.4 van de plandoelichting voorontwerpbestemmingsplan Leek woonwijken herzien voor wat betreft de verwijzing naar het Waterbeheerplan 2010-2015 en de beleidsnotitie Water en Ruimte.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **wel** aangepast

### *Overlegreactie 2.2*

Het Waterschap adviseert om de Veensloot (zuidelijk van Beetke van Rasquerderstraat), het Molenvijkje (zuidelijk van de woningen aan de Calechelaan) en de Tocht bij Tolbert welke op de westelijke plangrens ligt van de wijk Nienoordsrand als Water te bestemmen vanwege het feit dat deze een hoofdwatgang zijn. De grotere watgangen in het plangebied Leek Woonwijken hebben deze bestemming terecht in het voorontwerp gekregen.

### *Antwoord 2.2*

In het voorontwerp bestemmingsplan Leek woonwijken hebben alleen de grotere watgangen de bestemming Water gekregen. Gezien het belang van alle hoofdwatgangen, dus ook de kleinere, voor de wateraanvoer en waterafvoer en goed functionerend watersysteem in het plangebied, krijgen deze in het bestemmingsplan de bestemming Water. De plankaart behorende bij het voorontwerpplan wordt aangepast.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt naar aanleiding van deze inspraakreactie **wel** aangepast

### *Overlegreactie 2.3*

Het Waterschap streeft erna om zoneringen rondom de riooltransportleidingen in alle nieuwe bestemmingsplannen te laten opnemen. Dit kan door op de planverbeelding met een gebiedsaanduiding de zonering weer te geven en te regelen in de bestemming Leiding-Riool. Voor dit plangebied betreft dat de leiding vanaf het riool van het Waterschap aan de watermuldersweg richting de RWZI Leek en de leiding Tolbert RWZI Leek.

### *Antwoordt 2.3*

De betreffende persleidingen voor het transport van afvalwater naar de rioolzuiveringsinstallaties (RWZI), moeten te alle tijde bereikbaar zijn voor onderhoud of in geval van een calamiteit. Belangrijk is dan ook, evenals al is gedaan bij de ligging van hogedruk aardgastransportleidingen in het plangebied, om deze leidingen mee te nemen door een gebiedsaanduiding op de planverbeelding en te regelen met de bestemmingsregel Leiding-Riool.

#### Overlegreactie 2.4

Het Waterschap geeft aan dat in de bestemmingsregels in artikel 3 onder 3.1, alleen “waterhuishoudkundige voorzieningen” zijn genoemd en het aspect “water” ontbreekt. Bij artikel 15 ontbreekt de bestemmingsomschrijving water in zijn geheel. Bij alle overige artikelen ziet het Waterschap graag een eenduidige omschrijving, water met daaraan ondergeschikt waterhuishoudkundige voorzieningen.

#### *Antwoordt 2.4*

Bij de actualisering van (verouderde) bestemmingsplannen wordt eenduidigheid, uniformiteit en digitale raadpleegbaarheid nagestreefd. Dit geldt met name voor de bestemmingsregels. Water met daaraan ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen wordt meegenomen in de bestemmingen. N.a.v. de vooroverlegreactie van het Waterschap is ons gebleken dat de bestemmingsregel Water ontbreekt als regel in het voorontwerpbestemmingsplan Leek woonwijken, dit wordt ook in het ontwerpplan hersteld.



## Hoofdstuk 4     Ambtshalve wijzigingen

Na bestudering van het voorontwerpplan zijn enkele onvolkomenheden geconstateerd waarover geen inspraakreactie in ingediend. De punten zijn 'ambtshalve' gewijzigd. Het gaat om de volgende zaken:

- a. wijziging van de toelichting over de infrastructurele maatregelen in het plangebied ten behoeve van het project Hoogwaardig Openbaar Vervoer Leek (HOV Leek);
- b. wijziging van digitale bestemmings- en/of plangrenzen ten behoeve van een infrastructurele maatregel van het project HOV Leek;
- c. verruiming van het gebruik voor een met wonen verenigbare functie in overeenstemming met het huidige gebruik tot een maximum van 50% van het vloeroppervlak van de huidige, aanwezige bebouwing op het perceel Ewesheim 2 in Leek;
- d. nadere bouwaanduiding op het perceel van de kerk De Hoeksteen Lindensteinlaan 1 in Leek, opnemen voor de verplaatsing van de klokkentoren;
- e. wijziging van de bestemming van het perceel Vredewoldplantsoen 7 in Leek van een woonbestemming in de bestemming Wonen-Zorg ten behoeve van een vestiging van een hospice;
- f. de tekst van de toelichting is op een aantal punten verduidelijkt;
- g. de toelichting en de regels zijn op enkele punten tekstueel aangepast.