

**LEEK
WOONWIJKEN
BESTEMMINGSPLAN**



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

BESTEMMINGSPLAN LEEK WOONWIJKEN

CODE 113304 / 21-12-2016

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING 1	
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Begrenzing van het plangebied	2
1. 3. Doel	3
1. 4. Vigerend recht	3
1. 5. Opzet en techniek	4
1. 6. Leeswijzer	4
2. BELEIDSKADER	5
2. 1. Inleiding	5
2. 2. Rijksbeleid	5
2. 3. Provinciaal beleid	9
2. 4. Regionaal beleid	11
2. 5. Gemeentelijk beleid	16
3. BESCHRIJVING RUIMTELIJKE KWALITEIT	23
3. 1. Inleiding	23
3. 2. Ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied	23
3. 3. Bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden	23
3. 4. Bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek	24
3. 5. Ruimtelijke functionele visie op toekomst van het plangebied	24
4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN	29
4. 1. Inleiding	29
4. 2. Gewenste ruimtelijke structuur	29
4. 3. Wonen	29
4. 4. Bedrijvigheid	31
4. 5. Verkeer en vervoer	33
4. 6. Welstand	35
5. OMGEVINGSASPECTEN	36
5. 1. Inleiding	36
5. 2. Milieuzonering	36
5. 3. Externe veiligheid	37
5. 4. Water	40
5. 5. Bodem	42
5. 6. Geluid	42
5. 7. Ecologie	43
5. 8. Luchtkwaliteit	44
5. 9. Archeologie en cultuurhistorie	45

6. TOELICHTING OP DE REGELS	47
6. 1. Inleiding	47
6. 2. RO standaarden 2012	47
6. 3. Wet ruimtelijke ordening	47
6. 4. Omgevingsverordening provincie Groningen 2016	48
6. 5. Uitgangspunten	49
6. 6. Regels	49
6. 7. Toelichting op de bestemmingen	49
7. UITVOERBAARHEID	54
7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54
7. 2. Economische uitvoerbaarheid	54
7. 3. Grondexploitatie	55

BIJLAGEN

<u>Bijlage 1</u>	Overzicht vrijstellingen
<u>Bijlage 2</u>	Advies Omgevingsdienst
<u>Bijlage 3</u>	Advies Brandweer
<u>Bijlage 4</u>	LPG groepsrisicoberekening BIM tankstation
<u>Bijlage 5</u>	LPG groepsrisicoberekening tankstation Tjoelker
<u>Bijlage 6</u>	Watertoets
<u>Bijlage 7</u>	Akoestisch onderzoek Project Hoogwaardig Openbaar Vervoer
<u>Bijlage 8</u>	Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Leek Woonwijken
<u>Bijlage 9</u>	Overlegreacties
<u>Bijlage 10</u>	Nota Zienswijzen en Commentaar Bestemmingsplan Leek Woonwijken
<u>Bijlage 11</u>	Nota van Wijzigingen Bestemmingsplan Leek Woonwijken

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

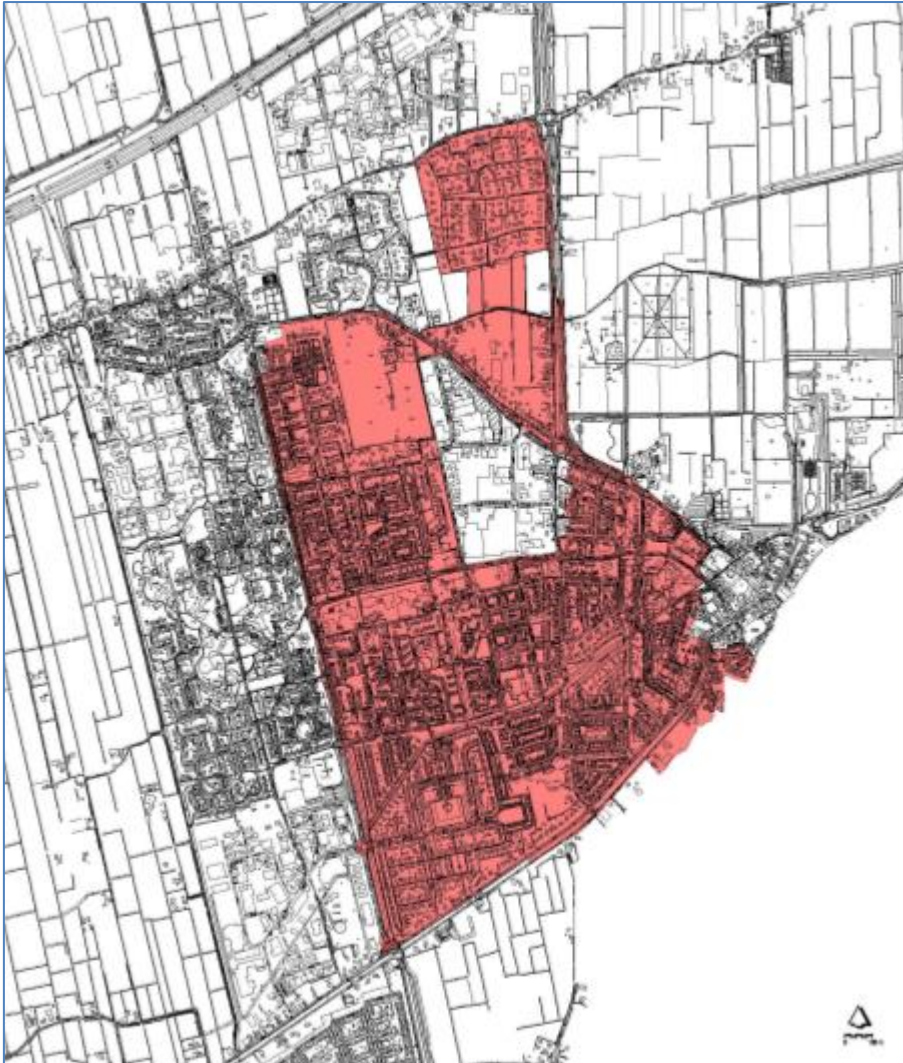
De gemeente Leek is bezig met het actualiseren van haar bestemmingsplannen. Voor de bestaande woonwijken in Leek is dit bestemmingsplan opgesteld. Het gaat hierbij om de wijken Nienoordsrand, Rodenburg, Pierkesveld en de Wolfeschans. Hierop zijn nu de bestemmingsplannen Leek en Wolfeschans van toepassing.

Voor het centrum van Leek en het Industrierrein Leek zijn/worden aparte bestemmingsplannen opgesteld. Voor de wijk Oostindie is op 14 januari 2015 een herzien en actueel bestemmingsplan vastgesteld. Figuur 1 geeft de topografie van de woonwijken in Leek weer.



Figuur 1. Topografie woonwijken in Leek

1. 2. Begrenzing van het plangebied



Figuur 2. Begrenzing bestemmingsplan Leek Woonwijken

Dit bestemmingsplan *Leek Woonwijken* wordt opgenomen in één bestemmingsplan, bestaande uit één set planregels met één verbeelding (voorheen plankaart). De planbegrenzing wordt in beginsel bepaald door de grenzen van momenteel geldende bestemmingsplannen. Binnen het bestemmingsplan is het recent gemaakte 'postzegel'-bestemmingsplan *Gruthoes* en *Lindenstein* meegenomen. Daarentegen wordt het terrein van de voormalige kwekerij aan de Midwolderweg niet in het plangebied betrokken. Hiervoor is een apart bestemmingsplan vastgesteld. In figuur 2 is de begrenzing van het bestemmingsplan *Leek Woonwijken* weergegeven. Vlakbij het centrum is nog een deel van het bestemmingsplan *Leek Centrum - Synagogeplein* opgenomen.

Dit bestemmingsplan is in 2010 door de gemeenteraad van Leek vastgesteld. Het betreft de nieuw aangelegde parkeerplaatsen in een groenstrook aan de Pulvertorenstraat en het nieuwe parkeerterrein ten behoeve van de werknemers van Vredewold. Ook het bestemmingsplan Van Panhuyslaan is in dit bestemmingsplan opgenomen.

Ten slotte wordt opgemerkt dat voor de woonwijken en bedrijventerreinen een beheersverordening is opgesteld, die door de gemeenteraad van de gemeente Leek op 19 juni 2013 is vastgesteld. Deze beheersverordening werd vastgesteld om (tijdelijk) te voorzien in de actualiseringsplicht volgens de Wet ruimtelijke ordening, waarbij gemeenten per 1 juli 2013 over actuele bestemmingsplannen dienden te beschikken. Daar waar de beheersverordening een sterk conserverend karakter heeft (gericht op bestaand gebruik) biedt dit bestemmingsplan het kader om naast beheer ook (perceels)gerichte ontwikkelingen mogelijk te maken.

1. 3. Doel

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat het gaat om het treffen van een adequate beheersregeling voor bestaand gebied waarbij geen sprake is van groot-schalige nieuwe ontwikkelingen. Dit houdt in dat bij het opstellen van het bestemmingsplan is uitgegaan van de rechten uit de vigerende bestemmingsplannen en de verleende vrijstellingen, ontheffingen en omgevingsvergunningen. Hoewel het accent op beheer ligt, zijn perceelsgebonden ontwikkelingen mogelijk (bijvoorbeeld uitbouwen of aanbouwen bij een woning). Daarnaast is incidenteel rekening gehouden met nieuwe ontwikkelingen in de vorm van herstructurering of inbreiding. De ontwikkelingen die spelen in het gebied en nog niet voldoende concreet zijn, zijn opgenomen met een wijzigingsbevoegdheid.

1. 4. Vigerend recht

Het bestaande, niet illegale gebruik, wordt in het bestemmingsplan herbestemd. De regeling van de geldende bestemmingsplannen is hiervoor richtinggevend. Wel worden de regels geactualiseerd c.q. gemoderniseerd. Met het onderhavige bestemmingsplan wordt een aantal vigerende bestemmingsplannen geheel of gedeeltelijk vervangen:

- bestemmingsplan Leek (met uitzondering van industrieterrein Leek):
- bestemmingsplan Wolfeschans I
- bestemmingsplan Wolfeschans II
- bestemmingsplan Leek Centrum - Synagogeplein (deels)
- bestemmingsplan Van Panhuyslaan
- bestemmingsplan Leek - Locaties Gruthoes en Lindenstein

Ook de verleende vrijstellingen op grond van artikel 19 van de WRO, ontheffing op grond van de Wro en de Wabo (zie **bijlage 1**) die voor deze geldende plannen zijn verleend, zijn verwerkt in dit bestemmingsplan.

1. 5. Opzet en techniek

Het bestemmingsplan Leek Woonwijken 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 - welke 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;
- 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 het bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt het beleidskader uiteengezet, waarin wordt ingegaan op het rijksbeleid en de provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van het plan, inclusief een paragraaf over energie en duurzaam ruimtegebruik. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit gegeven, waarin paragrafen zijn opgenomen over de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek, evenals een ruimtelijke visie op de toekomst van het plangebied. In hoofdstuk 4 wordt met de uitgangspunten voor het bestemmingsplan ingegaan op de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in de ruimere omgeving, alsmede inzicht gegeven in bebouwingskenmerken en woningbouwcapaciteiten. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de omgevingsaspecten waarmee wordt ingegaan op de nodige maatregelen die nodig zijn om de mogelijke schade aan kwaliteiten en waarden ten gevolge van realisering van het plan te voorkomen óf te beperken of deze kwaliteiten en waarden elders te compenseren.

Hoofdstuk 6 gaat kort in op de juridische regeling van het bestemmingsplan, waarna in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan.

2. BELEIDSKADER

2. 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 weer-gegeven.

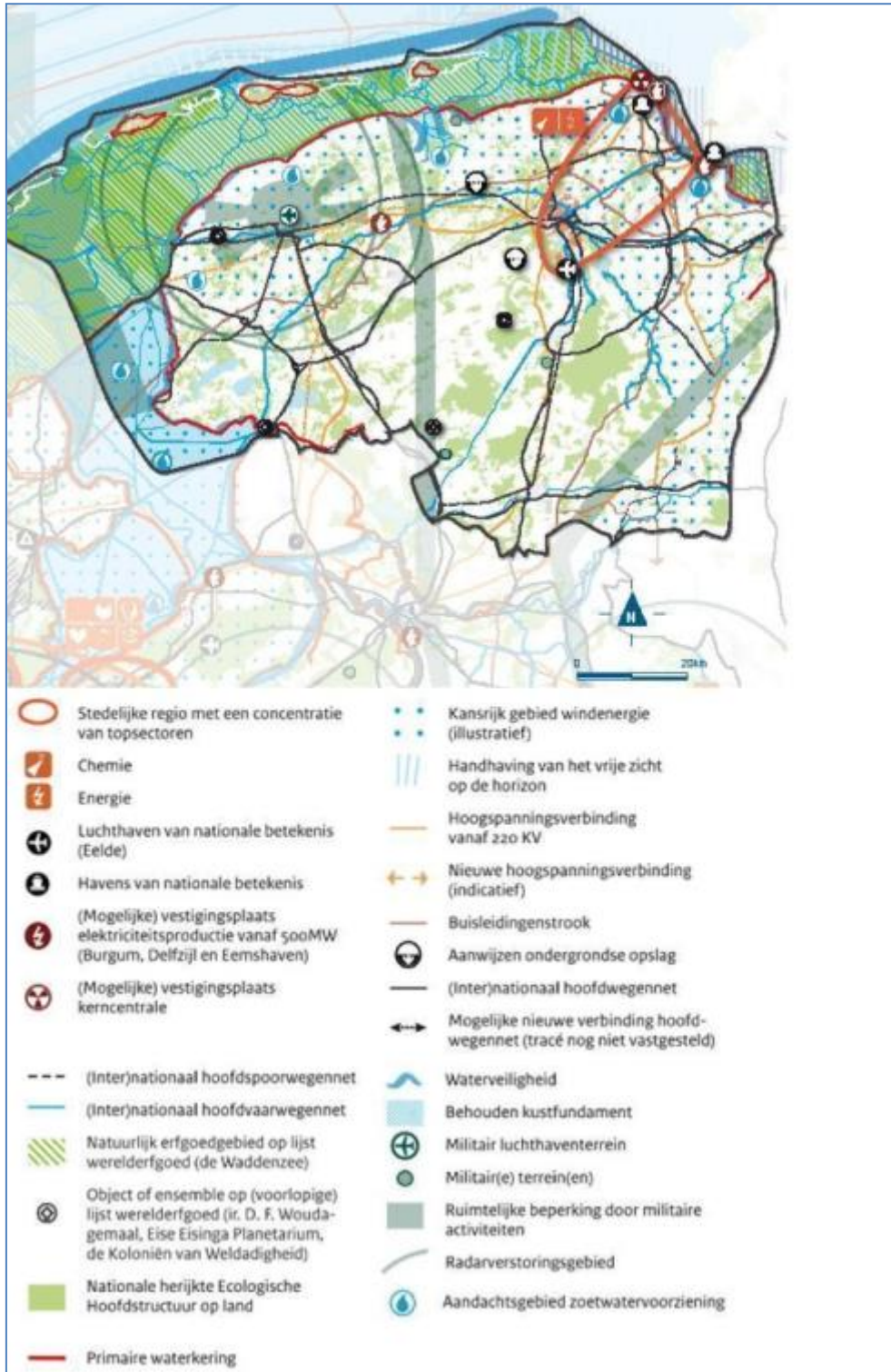
2. 2. Rijksbeleid

2.2.1. 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. Hoofdlijnen uit de SVIR zijn:

- a. de bemoeienis van het Rijk met de ruimtelijke ordening wordt teruggebracht tot een beperkt aantal opgaven van nationaal belang (selectiviteit);
- b. 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);
- c. er wordt afgestapt van het concept van de Nationale Stedelijke Netwerken;
- d. 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.



Figuur 3. Gebiedsgerichte nationale belangen en opgaven Noord-Nederland (bron: Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte)

Een rijksverantwoordelijkheid kan aan de orde zijn indien:

- a. 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;
- b. over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie of werelderfgoed;
- c. een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent, ofwel in beheer bij het Rijk is. Voorbeelden hiervan zijn het hoofdnetwerk voor mobiliteit (over weg, 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.

Ter nadere toelichting.

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 (onder andere door versterking afsluitdijk en bijbehorende sluiscomplexen, Hoogwaterbeschermingsprogramma en deelprogramma's Zoetwatervoorziening, IJsselmeer en Waddengebied van het Deltaprogramma);
- 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 is in een aantal gebieden sprake van bevolkingskrimp. De gemeente Leek wordt hier overigens niet toe gerekend.

2.2.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden, gewijzigd op 28 augustus 2012, respectievelijk 17 september 2012 en aangevuld op 1 oktober 2012. Het Barro stelt regels omtrent de 13 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Deze 13 nationale belangen zijn:

1. Rijkswaagwegen
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 bestemmingsplangebied raken geen rijksbelangen.

2.2.3. 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 ontwikkeling¹⁾ voorzien de treden van de ladder moeten worden doorlopen. 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 vooral gewoond wordt. Uitgangspunt voor het plan is in hoofdzaak een het vastleggen van de bestaande hoofdstructuur en het plaatselijk herstructureren. Als zodanig past het prima binnen de ladder voor duurzame verstedelijking.

¹⁾ Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

2. 3. Provinciaal beleid

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.

Meer in het bijzonder merkt het PO over de regio Groningen-Assen en het Westerkwartier een bevolkingsgroei kennen in relatie tot een sterke economische ontwikkeling. Concentratie van wonen blijft een belangrijk uitgangspunt. De gemeente Leek, die deel uitmaakt van de regio Groningen-Assen, ligt in een gebied waar de bevolking en het aantal huishoudens volgens de prognoses nog zullen groeien.

Een van de ontwikkelopgaven betreft de Regio Groningen-Assen. Uitgangspunt voor provinciaal beleid is dat dit gebied 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 woningbouw kwaliteit en over de monitoring daarvan. Deze afspraken worden vertaald in de ontwerp opgaven 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.

De Omgevingsverordening Provincie Groningen 2009 is gelijktijdig met het POP vastgesteld. Er zijn in de afgelopen jaren nog enkele herzieningen op gevolgd. Met de Omgevingsverordening 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. 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.

In de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2011 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.

De Omgevingsverordening bevat verder een bepaling (artikel 4.7.) die afstemming op het woonbeleid regelt.

Een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van nieuwe woningen voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie:

- 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, en
- waarmee Gedeputeerde Staten hebben ingestemd.

De Groninger gemeenten dienen op grond hiervan uiterlijk 1-1-2015 over een woonvisie te beschikken. Voor de gemeenten in de regio Groningen-Assen, waaronder Leek, worden de bestaande planningslijsten voorlopig als zodanig beschouwd. De gemeenten in het Westerkwartier werken voorts aan een regionale woonvisie. Vanwege het proces van totstandkoming biedt de provincie de gemeenten gelegenheid om de datum waarop een nieuwe woonvisie moet zijn vastgesteld, te verschuiven naar (uiterlijk) 30 december 2015.

Voorts is in artikel 4.20 van de omgevingsverordening is bepaald dat GS per gemeente vaststellen welk gebied buitengebied is. Op grond van artikel 4.21 lid 2 van de omgevingsverordening - titel 4.3 Bijzondere bepalingen met betrekking tot bestemmingsplannen voor het buitengebied - dient de toelichting op een bestemmingsplan inzicht te bieden in de wijze waarop met de aspecten stilte en duisternis rekening is gehouden. De gemeente hanteert het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied als begrenzing van het buitengebied als bedoeld in de omgevingsverordening.

Dat betekent dat de woonwijken in Leek niet tot het buitengebied behoren. De begrenzing van het bestemmingsplan komt vrijwel overeen met de begrenzing van de geldende bestemmingsplannen Leek en Wolfeschans I en II. Aangezien in dit bestemmingsplan sprake is van bebouwd gebied heeft geen verdere aandacht aan duisternis en stilte te worden besteed.

Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020

Het provinciaal ruimtelijk beleid is verwoord in de Omgevingsvisie provincie Groningen 2016-2020. De Omgevingsvisie bevat de integrale lange termijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Uit deze Omgevingsvisie vloeien richtlijnen en voorschriften voort, die zijn vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Hiermee werkt het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, mobiliteit en milieu) door in plannen van gemeenten en waterschappen.

De provincie wil stedelijke ontwikkelingen zo veel mogelijk laten plaatsvinden binnen bestaand stedelijk gebied, omdat de provincie het grote contrast tussen het stedelijk gebied en het buitengebied, dat zo bepalend is voor de identiteit van de provincie, wil behouden en versterken. Dit in lijn met de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Er wordt gericht beleid gevoerd op de leefbaarheid: van de kleine dorpen tot de stedelijke kernen. Met een aantrekkelijke leefomgeving, snel internet en goede bereikbaarheid moeten zowel de stedelijke kernen als de dorpen leefbaar blijven. Veel aandacht wordt gegeven aan dorpen en de bereikbaarheid van voorzieningen. De provincie ondersteunt en biedt veel ruimte aan ontwikkelingen van onderop om de leefbaarheid en sociale cohesie in de provincie te versterken. Deze complexe vraagstukken, in de dorpen en de steden, vragen om maatwerk: een gezamenlijke aanpak van gemeenten, woningbouwcorporaties, diverse andere organisaties en burgers. Bij de stedelijke kernen richt de provincie zich op het in stand houden en versterken van de sterke regionale functie van deze kernen.

De opgave Groei en krimp richt zich op verschillende sporen, waaronder het herstructureren en samen met diverse organisaties doen van ruimtelijke ingrepen om de toegankelijkheid van de voorzieningen te vergroten en het ondersteunen van leefbaarheidsinitiatieven in de hele provincie.

Omgevingsverordening provincie Groningen 2016

Ter uitvoering van het beleid uit het POP hebben Provinciale Staten op 1 juni 2016 de provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. De verordening bevat onder meer algemene regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. Deze regels moeten bewerkstelligen dat provinciale ruimtelijke belangen doorwerken op het lokale niveau. Dat betekent dat gemeenten zich bij het opstellen van (nieuwe) bestemmingsplannen moeten houden aan de bij de provinciale verordening gestelde regels.

2. 4. Regionaal beleid

2.4.1. Regiovisie Groningen-Assen

De gemeente Leek neemt deel aan de Regio Groningen-Assen. Een vrijwillig samenwerkingsverband van twaalf gemeenten en twee provincies.

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 2007-2019. Afgesproken 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 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 huishoudensgroei (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 markttherstel 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;
- *kwantitatieve* 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.

Door de stagnerende woningmarkt gaat de Regio Groningen-Assen het woningbouwprogramma beperken en sterker inzetten op kwaliteit. Dit heeft de Stuurgroep Regio Groningen-Assen besloten in haar vergadering van 24 februari 2012.

In 2012 is voor de thema's wonen en bedrijventerrein het "Regionaal instemmingsmodel Wonen en Bedrijventerreinen" opgesteld (20-12-2012). Doel is om de met de afspraken de regionale kwaliteitsdoelen te realiseren en balans aan te brengen in aanbod van wonen en bedrijventerreinen.

Daarbij is overwogen dat de afgelopen jaren de verkoop van woningen fors is teruggelopen en dat geen herstel naar het oude volumenniveau wordt verwacht. De regionale afspraken komen nu tot uitdrukking in een zogenaamd regionaal instemmingsmodel waarvoor onder meer planningslijsten voor wonen zijn opgesteld. Binnen dit model zijn de gemeenten vrij om de programmering uit te werken. Bij volumeafwijkingen naar boven is instemming van de Regio Groningen-Assen nodig.

Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden

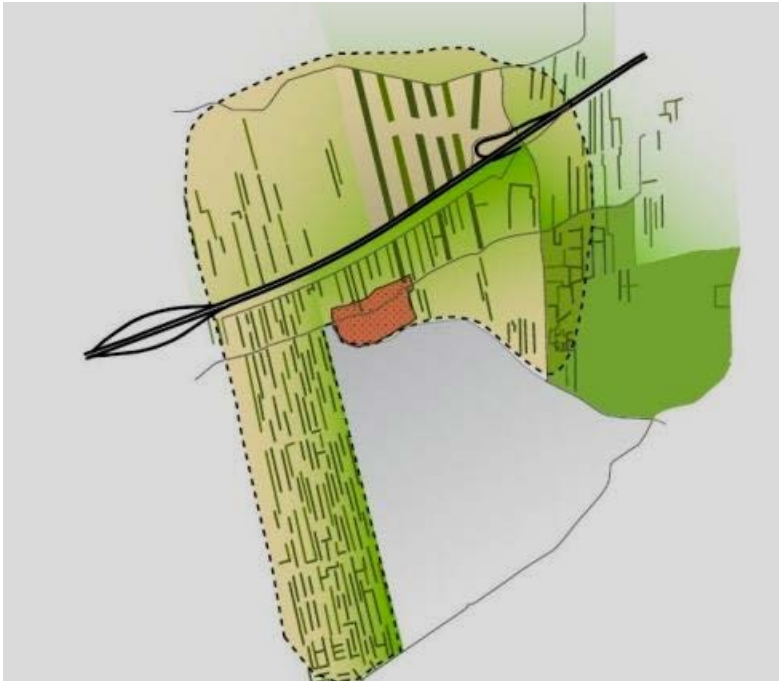
Op 21 oktober 2009 hebben de raden van Leek en Noordenveld de Intergemeentelijke Structuurvisie Leek - Roden (IGS) vastgesteld. De IGS is een structuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Leek en de omgeving van Roden in de gemeente Noordenveld voor de periode 2010-2030.

De IGS is een uitwerking van de Regiovisie Groningen-Assen 2030 voor het gebied Leek-Roden. De IGS voorziet in een uitbreiding, transformatie en revitalisering van de dorpen Leek en Roden, en de kernen Zevenhuizen, Oostwold, Nietap, Tolbert en Nieuw-Roden binnen een landschappelijk raamwerk. De in de IGS opgenomen planningslijsten voor toe te voegen woningen / bedrijventerreinen zijn inmiddels niet meer actueel. Zoals aangegeven worden in regionaal verband nieuwe afspraken gemaakt.



Figuur 4. Plankaart IGS Leek-Roden

De bestaande kern wordt aangeduid met BK. Binnen de aanduiding C wordt een 'Centrum-dorpse ontwikkeling, transformatie' voorgestaan. De aanduiding Lw staat voor 'Landelijk wonen binnen de dorpskern met maatschappelijke en recreatieve functies'. De groene blokken geven de 'Hoofdverbinding recreatief naar buitengebied' weer.



Figuur 5. Houtsingellandschap

Het houtsingellandschap (zie figuur 4) is aan de noordzijde van het plangebied Leek Woonwijken de belangrijkste identiteitsdrager en vormt hiermee het bindende thema.

Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009-2015

De Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009-2015 werd eind 2008 gezamenlijk opgesteld door de vier gemeenten Grootegast, Leek, Marum en Zuidhorn en de twee woningbouwcorporaties Stichting Huisvesting Vredewold 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.

Regionale Woonvisie Westerkwartier 2015-2020

In het licht van de actuele situatie van op de woningmarkt - met een teruglopende groeiverwachting - hebben de gemeenten in het Westerkwartier een nieuwe woonvisie in voorbereiding genomen. Daarvan is een ontwerp vanaf 10 december 2014 tot en met 21 januari 2015 vrijgegeven voor de inspraak. De procedure is erop gericht deze in maart 2015 aan de gemeenteraad ter vaststelling aan te bieden. Gebaseerd op provinciale prognoses is daarbij een eigen woningbehoefteonderzoek in het Westerkwartier gedaan.

Daarbij wordt tevens betrokken een actueel woningbehoefteonderzoek dat door het Westerkwartier wordt uitgevoerd. Hieraan wordt in de eerste helft van 2015

gewerkt. Met de nieuwe regionale woonvisie worden met de provincie afspraken gemaakt voor de periode tot 2020. De visie wil inspelen op de wijzigingen in de woningmarkt;

In het woonbeleid wordt tevens betrokken het nieuwe woningmarktonderzoek Regio Groningen-Assen, waaraan in de eerste helft van 2015 wordt gewerkt en op op basis waarvan een beleidsadvies wordt opgesteld.

De inzet van de Westerkwartiergemeenten betekent dat de afspraken binnen zekere bandbreedtes in de nieuwe woonvisie overeenkomen met de nieuwe afspraken die in het kader van de regiovisie Groningen-Assen worden gemaakt.

2. 5. Gemeentelijk beleid

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. Uitgangspunt is dat de gemeente Leek een aantrekkelijke woon(werk)-gemeente blijft door de kwaliteiten (groen, ruimte en rust) binnen de gemeente optimaal te benutten als woon(werk)omgeving voor alle doelgroepen. De leefbaarheid in de kernen wordt op peil gehouden en waar mogelijk in combinatie met derde partijen versterkt. De gemeente stelt zich tot doel dat alle inwoners hun zelfredzaamheid zo lang mogelijk kunnen vasthouden, zodat iedereen zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen en mee kan doen in de samenleving. Hierbij is het van belang voldoende levensloopgeschikte woningen, aanpasbare woningen, zorgwoningen en kleinschalige andere woonvormen te realiseren in de nabijheid van een centraal zorgen dienstencentrum. Hierbij ligt de nadruk op het inspelen op de kwalitatieve vraag van seniorenwoningen. Voor de starters geldt dat zij voldoende kans krijgen om de woningmarkt in zowel het huur- als het koopsegment te betreden. Ten aanzien van het thema duurzaamheid is de doelstelling van het Energieakkoord Noord-Nederland hét uitgangspunt als het gaat om de bouw van nieuwe woningen en de opwaardering van de energielabel van de bestaande woningvoorraad.

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'.

Gezien de looptijd van de IGS (tot 2030) zijn de nu wettelijk geldende eisen of de streefwaarden voor duurzaamheid die op een andere wijze zijn afgesproken, niet opgenomen in de IGS. De wijzigingen op dit onderwerp blijven in de komende tijd elkaar snel opvolgen. Een voorbeeld van een dergelijke wijziging is de ondertekening door de gemeenten Leek en Noordenveld van het Energieakkoord in Noord-Nederland, waardoor de gemeenten zich verbonden hebben om de EPC (Energie Prestatiecoëfficiënt) voor woningen vanaf 2010 aan te scherpen tot 0,5.

Bij de uitwerking van de IGS in bestemmingsplannen en bij de realisatie van die plannen, zullen de dan geldende wettelijke eisen en anderszins geldende streefwaarden uitgangspunt zijn.

De negen duurzaamheidsaspecten die van belang zijn voor het niveau van de IGS zijn:

1. Ecologie
2. Energie
3. Bodem
4. Landschap
5. Economie
6. Infrastructuur
7. Betaalbaarheid woningen
8. Openbaar vervoer
9. Onderwijs, recreatie, leefbaarheid

Met betrekking tot het punt energie is uit onderzoek gebleken dat een groot deel van de bodem in het gebied geschikt is voor de toepassing van aardwarmte. Waar sprake is van een grotere woningdichtheid wordt gestreefd naar het gebruik van deze energiebron. Waar de hiervoor genoemde energiebron niet toepasbaar is of onvoldoende rendement oplevert, wordt onderzoek gedaan naar de toepassing van alternatieve duurzame energie, zoals warmte-/koudeopslag en biomassa. Naast de algemene uitgangspunten is speerpunt van duurzame ontwikkeling te komen tot een significante reductie van de energievraag van woningen.

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 op basis van het Plan van Aanpak SLOK 2009-2012. Daarnaast heeft de gemeente zich aangesloten bij Energieakkoord Noord-Nederland (Samenwerkingsverband Noord-Nederland).

Hierin wordt een eendrachtige samenwerking gestimuleerd tussen de Rijksoverheid, regionale overheden, bedrijfsleven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisatie 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 binnenklimaat 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 EPC, zoals afgesproken in het Energieakkoord Noord-Nederland. (Energie)prestatie-afspraken worden gemaakt met bouwpartijen en woningbouwcorporaties. Daarnaast wordt actief gezocht naar ontwerpende en uitvoerende partijen die energieprestaties willen leveren.

In navolging van het Energieakkoord Noord-Nederland dat in 2011 is beëindigd is in noordelijk verband een zogenaamde Green Deal Noord-Nederland met het Rijk afgesloten. Op basis van deze Green Deal heeft de provincie Groningen het Programma Energie 2012-2015 vastgesteld dat als verder beleidskader zal gaan dienen voor onder andere de verduurzaming en de energetische verbetering van de bestaande en toekomstige woningbouw.

In 2012 is de nieuwe bepalingmethode voor de energieprestatie van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen (EPG) worden ingevoerd. Deze nieuwe energieprestatienorm wordt ingevoerd, omdat de nieuwste technieken op het gebied van energiezuinig bouwen niet goed beoordeeld kunnen worden met de huidige normen. Door de invoering van de EPG-norm wordt gestreefd naar vergroting van duurzaamheid in woningen en utiliteitsgebouwen.

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 en 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.

Bijgebouwenbeleid

Gelet op ontwikkelingen als 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 nieuwe 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 m² naar 70 m². De nieuwe regeling is, voor zover het bestaande beleid uit de vigerende bestemmingsplannen dit toelaat, verwerkt in de voorschriften van dit bestemmingsplan.

Uitgangspunten Duurzaam Veilig Gemeente Leek

Op basis van het Startprogramma Duurzaam Veilig heeft de gemeente Leek in 1999 een wegcategorisering 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.

Welstand

In de in 2004 vastgestelde Welstandsnota gemeente Leek is plangebied vastgelegd in het deelgebied 'naoorlogse wijken' (paragraaf 5.5.).

Gemeentelijk monumentenbeleid

Het gemeentelijk monumentenbeleid is erop gericht om belangrijke cultuurhistorische dragers daar waar nodig te omschrijven, te behouden en te beschermen. De lijsten met de gemeentelijke monumenten en de historische grafmonumenten zijn daar goede voorbeelden van. Het zwaartepunt van het gemeentelijk monumentenbeleid en de gemeentelijke Erfgoedverordening ligt bij:

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

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 bestemming 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.

Standplaatsen

Standplaatsvergunningen worden vastgelegd in bestemmingsplannen, dat wil zeggen dat er een nadere aanduiding op de verbeelding is opgenomen, waarin duidelijk de grootte van de standplaats is weergegeven.

Gemeentelijke beleidsregels bed & breakfast

De gemeenten in het Westerkwartier hebben enige jaren geleden een gemeenschappelijk recreatiebeleid ontwikkeld. Onderdeel daarvan is het beleid aangaande logies met ontbijt / bed & breakfast.

Dor middel van het opstellen van beleidsregels over dit onderwerp heeft de gemeentebestuur bij besluit van 11-12-2013 ingestemd met de verruiming van bed- en breakfastmogelijkheden in bijgebouwen bij woningen binnen de bebouwde kom, zo ook binnen dit plangebied voor de woonwijken.

De voorwaarden waaronder deze vorm van logiesverstrekking worden toegestaan zijn de volgende:

- de logiesverstrekking dient plaats te vinden binnen het bestaande woonhuis, dan wel in een vrijstaand bijgebouw dat deel uitmaakt van het woonperceel;
- het bedrijfsoppervlak mag ten hoogste 50 m² bedragen, dan wel maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bebouwing op het woonperceel;
- het gebruik voor bed & breakfast is van ondergeschikte betekenis ten opzichte van de woonfunctie op het perceel;

- de bed & breakfast mag niet leiden tot een gebruik als zelfstandige woning (door zijn bouwkundige opzet, indeling en maatvoering, dan wel door de aanwezigheid van een zelfstandige kookgelegenheid).

Gemeentelijk beleid internethandel

Gelet op het toenemende betekenis van handel en verkoop via internet heeft de gemeente beleid ontwikkeld (december 2015) om te kunnen bepalen waar en onder welke voorwaarden daaraan medewerking kan worden verleend.

Gezien ook de ruimtelijke betekenis wordt een viertal categorieën internetwinkels/afhaalpunten onderscheiden:

- internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid en zonder opslag (online diensten);
- internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid maar met opslag en distributie van goederen;
- internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid waar naast het afhalen en/of inleveren van via het internet bestelde artikelen, ook andere activiteiten (kopen, bestellen, omruilen en uitstallen) plaatsvinden;
- afhaalpunten (Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid waar uitsluitend goederen kunnen worden afgehaald en/of geretourneerd).

Op hiervan gelden per hoofdfunctie de volgende uitgangspunten.

Internetwinkels detailhandelsbestemming

Detailhandel moet plaatsvinden in de centrumgebieden. Een uitzondering is mogelijk voor handel in volumineuze goederen. Op detailhandelsbestemming passende internetwinkels:

internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid worden toegestaan in de bestemming detailhandel. Voor de afhaalpunten geldt dat deze kunnen worden toegestaan daar waar het verkeer geen problemen oplevert.

Internetwinkels bedrijfsbestemming

Detailhandel is in beginsel niet toegestaan bij bedrijfsbestemmingen. Zoals is gebleken zijn er uitzonderingen denkbaar zoals de volumineuze detailhandel en de verkoop van ter plaatse gefabriceerde producten. Op bedrijfsbestemming passende internetwinkels:

Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid worden toegestaan. Daarnaast wordt een afhaalpunt toegestaan.

Internetwinkels woonbestemming.

In de huidige bestemmingsplannen of beheersverordeningen worden bij woonbestemmingen met wonen verenigbare functies toegestaan. Detailhandelsactiviteiten zijn uitgesloten. Op woonbestemming passende internetwinkels: Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid.

Bij de toetsing van de planologische toelaatbaarheid van internetwinkels wordt samengevat het volgend schema gehanteerd. Daarbij zijn duidelijke, controleerbare en handhaafbare uitgangspunten voor ondernemers en gemeente opgenomen:

bestemming categorie	Detailhandel	Bedrijven	Wonen
Internetwinkels met fysieke bezoekmogelijkheid	Ja	Nee	Nee
Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid met opslag en distributie	Nee	Ja	Ja
Internetwinkels zonder fysieke bezoekmogelijkheid zonder opslag en distributie	Nee	Ja	Ja
Internetwinkels afhaalpunt	Ja, mits het geen verkeersproblemen oplevert	Ja	Nee

Ten slotte wordt voor in relatie tot dit bestemmingsplan opgemerkt, dat afhaalpunten niet bij woningen (c.q. woonbestemmingen) worden toegestaan en wel bij de bedrijven.

Binnen de planregels van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met deze beleidsuitgangspunten.

3. BESCHRIJVING RUIMTELIJKE KWALITEIT

3. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit gegeven. De ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied, de bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek, alsmede een ruimtelijke visie op de toekomst van het plangebied.

3. 2. Ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied

Het Zuidelijk Westerkwartier van de provincie Groningen, waartoe naast de gemeente Leek ook de gemeenten Marum en Grootegast behoren, is van oorsprong een veengebied.

Het veen ontstond 5.000 á 6.000 jaar geleden op de laagste zandgronden. In het gebied liggen twee zandruggen, Langewold en Vredewold, die vanuit Friesland in de richting van de stad Groningen lopen. Tussen deze ruggen bevond zich - onder invloed van de zeearmen van de Noordzee - een roerasgebied, waardoor vroeger goede verbindingen vanuit dit gebied met de stad Groningen erg moeilijk waren. Het gebied moet vóór het jaar 1000 reeds bewoond zijn geweest. Friese en Drentse kolonisten vestigden zich op de zandrug Vredewold. De woeste grond werd ontgonnen voor en achter de boerderij. Door gebruik te maken van bomen als perceelscheiding, ontstond in dit gebied de zo kenmerkende opstreckende percelering in een coulisselandschap. De eerste bewoningsas werd gevormd door het Holmer- en Malijkse pad. In de 16e eeuw werd de (zand)weg tussen Marum - Nuis - Niebert - Tolbert in gebruik genomen, de huidige provinciale weg die nu doorloopt via Midwolde, Lettelbert en Oostwold.

3. 3. Bestaande cultuurhistorische en landschappelijke waarden

De naam Leek is ontleend aan de beek de Lek (of Leke) en heet op kaarten uit het midden van de 19e eeuw nog "De Leek". Na de stichting van Nienoord (1525) begonnen de verveningen met het graven van het kanaal het Leekster Hoofddiep. Hoogteverschillen maakten de aanwezigheid van sluizen nodig. Rond sluizen zijn op meerdere locaties in ons land plaatsen ontstaan. Zo ook bij de sluis in "De Leke". Hier werd tevens in de Tachtigjarige Oorlog een verdedigingsschans aangelegd. Deze schans is nog heel lang in het dorpsbeeld zichtbaar geweest. Nu staat winkelcentrum De Liekeblom op het voormalige schansterrein. Leek werd in 1660 kerkdorp, door een schenking van de Vrouwe van Nienoord. Het dorp groeide, mede door bedrijven die met scheepvaart te maken hadden. Schepen kwamen niet leeg terug; turfvaart ging over in handelsvaart. Het Leekster schippersgilde getuigt nog van dit roemrijke verleden. Leek was zelfs thuishaven van Oostzeevaarders, De straatnaam Schreiershoek was de plaats waar afscheid voor langere tijd van dierbaren werd genomen. Er kwamen scheepswerven, een leerlooierij en een aantal molens. Aan het einde van de 17e eeuw, begin 18e eeuw vestigden zich in Leek Joodse handelsslieden. Hoewel nooit zo groot in aantal, wellicht tussen de 60 en 100, gaven zij Leek een imago van levendigheid. Aan het Leekster Hoofddiep, vlakbij de Tolbertervaart ligt de Joodse Begraafplaats, opgericht in

1793. Een Joodse begraafplaats moest in die tijd, volgens Joodse regels, 1500 meter buiten de bebouwde kom van het dorp liggen.

3. 4. Bestaande functionele en ruimtelijke karakteristiek

Na de tweede wereldoorlog was er een grote behoefte aan woningen voor gezinnen, met name in de sociale sector. In Leek wordt in de beginjaren 50 gestart met de aanleg van de Van Panhuyslaan, waaraan de eerste sociale huurwoningen worden gebouwd. De bouw in de jaren 50 en jaren 60 kenmerkt zich door projectmatige woningbouw met relatief kleine plattegronden in twee bouwlagen met een kap op overwegend kleine kavels (Pierkesveld). Deze projecten worden afgewisseld door stroken waarin vrijstaande bungalows (Groevelaan) en semibungalows (omgeving Het Anker) zijn gebouwd.

In de jaren 70 is de wijk Rodenburg ontstaan. De projectmatig gebouwde woningen in die periode worden gekenmerkt door een hoofdvorm in twee lagen met kap, relatief grote plattegronden op krappe percelen. De eenvoudig ingedeelde gevels worden gekenmerkt door grote glasoppervlakten. De oude houtsingelstructuur is voor een groot deel gehandhaafd. Het weinige, openbare groen is geclusterd in grote oppervlakten en aan de Oldenoert gecombineerd met grote waterpartijen. In de wijk Rodenburg wordt de vorengenoemde bouwstijl afgewisseld door clusters seniorenwoningen en (semi-)bungalowachtige projecten. In de wijk is vrijwel geen sprake van particuliere bouw. Particuliere bouw komt alleen overwegend voor. De materialisatie is overwegend steen in een rode tot gele kleur. Incidenteel is wit toegepast.

Vermeldenswaard is nog het project woningen aan de Ifftemalaan/Weth. Iwe Hutstraat. Dit project, dat eind jaren 70 is gerealiseerd, is gebaseerd op het idee van woonerven. Stedenbouwkundig gezien sluit het project zich enigszins af van de rest van Rodenburg. Het betreft aaneengebouwde woningen in twee lagen plat (af en toe is aan de bouwvorm een aangekapte opbouw toegevoegd). De gevelopbouw bestaat uit een gemetselde onderlaag en een houten opbouw in een donkergroene kleur. Teneinde het negatieve migratiesaldo van de provincie Groningen eind jaren '80 te kunnen keren, werd het fenomeen kwaliteitslocatie in het leven geroepen. In de gemeente Leek werden twee locaties aangewezen als kwaliteitslocatie, te weten Wolveschans en De Linde. Het stedenbouwkundig plan is, in tegenstelling tot Nienoordstrand, extravert en gebaseerd op zichtlijnen en uitzicht op kwalitatief hoogwaardig openbaar gebied vanuit het merendeel van de kavels.

3. 5. Ruimtelijke functionele visie op toekomst van het plangebied

Er spelen een aantal ontwikkelingen die niet passen in de geldende bestemmingsplannen.

Stedelijke herstructurering:

Aan de Bielefeldstraat heeft herstructurering plaatsgevonden. Wold en Waard wil vooral voor senioren geschikte woningen bouwen, waarbij er een badkamer en een slaapkamer op de begane grond is. De woningen worden dusdanig opgezet

dat er ook op de verdieping twee slaapkamers zijn en daarmee ook geschikt voor gezinnen. Dit type woningen bouwt Wold en Waarde aan de H.J. Smitstraat, Groevelaan, Bielefeldstraat, George Wilhelmlaan, Nijenoertweg en De Den.

Stedelijke inbreiding:

Voor een tweetal locaties is recent een afzonderlijk plan voor inbreiding opgesteld: het *Bestemmingsplan Leek, Locaties Gruthoes en Lindenstein*. Dit bestemmingsplan werd bij besluit van 19 februari 2014 door de gemeenteraad van Leek vastgesteld.

In de plannen maakt bebouwing met een voormalige maatschappelijke functie plaats voor woningbouw.

Het betreft:

▪ Locatie Lindensteinlaan

Binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Lindenstein is een bouwplan ontworpen voor 14 grondgebonden levensloopgeschikte huurwoningen.

In onderstaande figuren is dat verbeeld; figuur 6 met de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het gebied en figuur 7 met de invulling.



Figuur 6. Stedenbouwkundige randvoorwaarden locatie Lindenstein (SPVE 2 d.d. juli 2012)

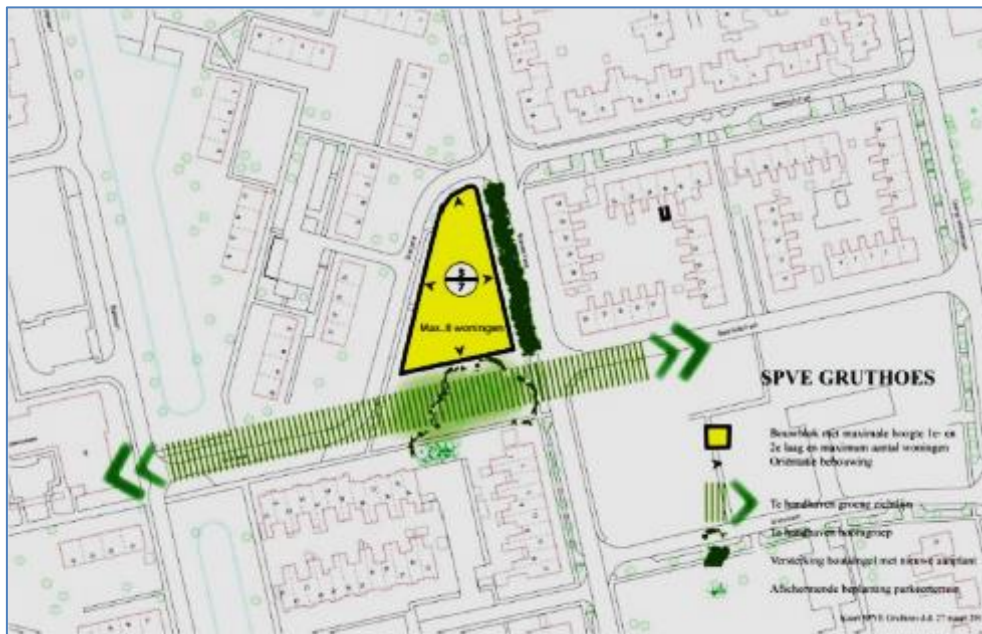


Figuur 7. Beoogde invulling locatie Lindenstein (bron: Van Manen en Zwart 19 december 2012)

▪ Locatie Gruthoes

Binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie Gruthoes is een bouwplan ontworpen voor 6 grondgebonden levensloopgeschikte huur- dan wel koopwoningen. In onderstaande figuren is dat verbeeld; figuur 8 met de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het gebied en figuur 9 met de invulling.





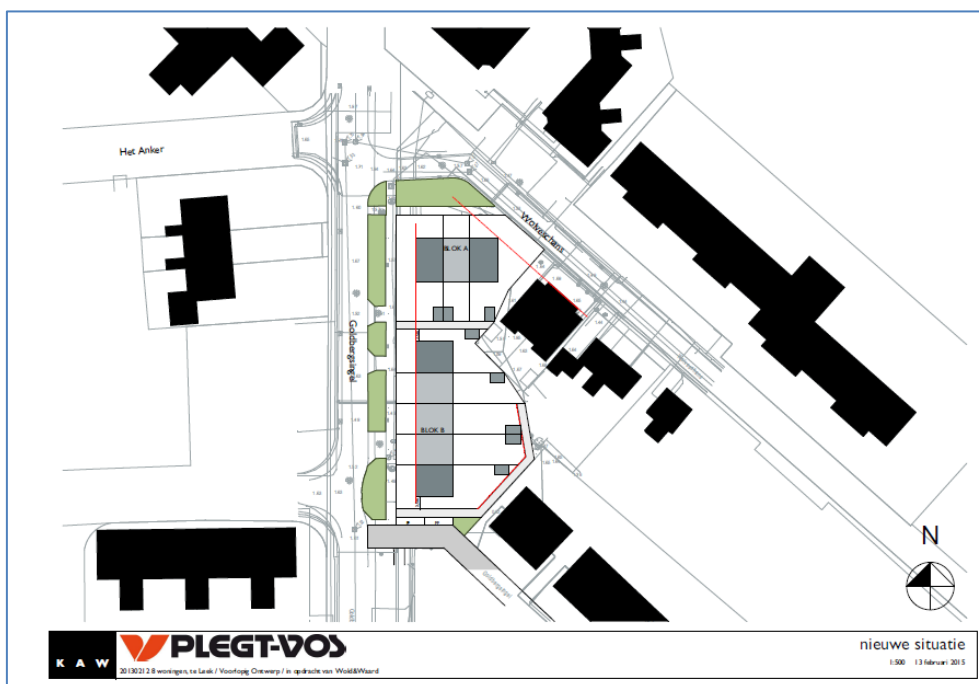
Figuur 8. Stedenbouwkundige randvoorwaarden locatie Gruthoes (SVPE d.d. 27 maart 2012)



Figuur 9. Beoogde invulling locatie Gruthoes (bron: gemeente Leek d.d. 30 mei 2013)

▪ Hoek Wolfeschans - Goldbergsingel

Naast deze locaties wordt met dit bestemmingsplan ruimte geboden voor een project voor woningbouwcorporatie Wold & Waard. Plannen zijn in voorbereiding voor nieuwbouw op de hoek Wolfeschans-Goldbergsingel. Wold & Waard wil hier in totaal een achttal woningen in de sociale huursector bouwen, verdeeld over een blok van vijf en een blokje van drie aaneen gebouwde woningen. Inmiddels is het bouwplan voor deze locatie verder uitgewerkt en bouwvergunning verleend. In dit bestemmingsplan is daarmee rekening gehouden en is de voor de beoogde woningbouw een woonbestemming opgenomen. Onderstaande figuur 10 geeft een beeld van de beoogde nieuwbouw.



Figuur 10. Beoogde invulling locatie Wolfeschans/hoek Goldbergsingel (bron: Plegt Vos i.o.v ; Wold&Waard, d.d. 13-02-2015)

4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN

4. 1. Inleiding

In dit hoofdstuk wordt met de uitgangspunten voor het bestemmingsplan ingegaan op de inpassing van de met het plan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkelingen in de bredere omgeving, ook wordt inzicht gegeven in bebouwingskenmerken en woningbouwcapaciteiten.

4. 2. Gewenste ruimtelijke structuur

Wat betreft de bestaande woongebieden, legt de gemeente met dit bestemmingsplan het accent op behoud en kwaliteitsverbetering binnen de kenmerkende ruimtelijke structuur van de woongebieden. Met name in de oorspronkelijke delen van de woonwijken zijn de ruimtelijke kenmerken, zoals die eerder in hoofdstuk 3 zijn weergegeven, goed herkenbaar. Daarnaast is de afwisseling tussen bebouwing en groene ruimten (sportvelden, groenvoorzieningen) nog goed zichtbaar. Met betrekking tot deze bepalende ruimtelijke kenmerken wordt behoud nagestreefd.

4. 3. Wonen

4.3.1. Algemene uitgangspunten

Na de totstandkoming van het voorontwerp IGS in april 2007, werd op grond van door de provincie Groningen uitgevoerd onderzoek duidelijk dat de woningbouwopgave neerwaarts moest worden bijgesteld. De woningbouwopgave bij het maken van het voorontwerp was 6.890 nieuwe woningen tot 2030. Dit was inclusief de reeds geplande capaciteit. De herstructureringsopgave was 1.100 woningen tot 2020. De Regiovisie Groningen-Assen besloot op 11 januari 2008 over de vraag op welke wijze de lagere woningbehoefte over de deelnemers zou moeten worden verdeeld. Dit verdeelbesluit leidde tot een nieuwe woningbouwopgave.

Daarna is eind 2012 opnieuw een aangepaste opgave opgesteld in de vorm van het Regionaal Instemmingsmodel "Wonen en Bedrijventerrein". In hoofdstuk 2.4. is daarop ingegaan. Hoewel in dit bestemmingsplan voor het overgrote deel het accent ligt op het conserveren van de woonfunctie, wordt op enkele locaties voorzien in herstructurering of inbreiding. Zie eerder hoofdstuk 3.5.

- Afstemming Omgevingsverordening (2008)

Op grond van de provinciale Omgevingsverordening kan een bestemmingsplan voorzien in het toevoegen van zelfstandige woningen mits deze toevoeging, in samenhang met de woningbouwcapaciteit in andere bestemmingsplannen, past in de regionaal gemaakte afspraken over de nieuwbouwruiimte. Ingeval van het ontbreken van dergelijke afspraken moet een dergelijke toevoeging passen in de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruiimte. De provincie heeft in haar overlegreactie gewezen op de in voorbereiding zijnde herziening van de Omgevingsverordening op grond waarvan een bestemmingsplan kan voorzien in de

bouw van nieuwe woningen voor zover deze woningbouwmogelijkheden naar aard, locatie en aantal in overeenstemming zijn met een woonvisie:

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

Voor zover een gemeente nog niet over een woonvisie beschikt waarover met Gedeputeerde Staten overeenstemming is bereikt, blijft het huidige artikel 4.7, lid 1, van de Omgevingsverordening (in de herziening vernummerd tot artikel 4.7a, lid 1) van overeenkomstige toepassing.

Tussen provincie en gemeente zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouwruijnte, gebaseerd op de zogenaamde 'planningslijsten nieuwbouw'. De nieuwbouw/vervangende woningbouw binnen de locaties van dit plangebied zijn/worden ingepast in deze planningslijsten.

Gelet hierop constateert de gemeente voldoende afstemming met de Omgevingsverordening.

4.3.2. Woonvisie Westerkwartier 2015-2020

Voor de gemeenten in het Westerkwartier is eind 2014 een nieuwe regiobale woonvisie in ontwerp gereedgekomen. Het betreft de gemeenten Zuidhorn, Grootegast, Marum en Leek. Op 19 maart 2015 heeft de gemeenteraad van Leek de Woonvisie Westerkwartier 2015-2020 vastgesteld.

Centraal staat de visie: *Ruimte om te wonen*. Daarin ligt niet alleen besloten dat het Westerkwartier fysiek de ruimte biedt, maar ook de mogelijkheid om woonwensen waar te maken en ruimte voor bewoners om initiatief te nemen. Om die visie te verwezenlijken, zijn vier ambities uitgewerkt. Per ambitie zijn opgaven benoemd. Daarin is concreet uitgewerkt wat de ontwikkelingen zijn (terugblikkend en vooruitkijkend), wat dat betekent voor het wonen, en wat overheid, corporaties, andere professionals en bewoners (vertegenwoordigers) kunnen doen om toe te werken naar onze ambitie.

Deze ambities betreffen:

- De juiste woning op de juiste plek
- Wonen betaalbaar houden
- Ook met een zorgvraag veilig en comfortabel wonen
- Bewoners nemen initiatief.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op merendeels bestaande woonwijken. Daarnaast wordt op enkele locaties voorzien in herinvulling. In dat verband kan over de thema's van de woonvisie het volgende worden opgemerkt.

4.3.3. De juiste woning op de juiste plek.

In de woonvisie wordt onder meer de ambitie weergegeven: inbreiding gaat voor uitbreiding. Met de locaties Gruthoes en Lindenstein en Wol-

veschans/Goldbergsingel wordt een passende invulling gegeven. Verder sluit dit bestemmingsplan binnen de ruimtelijke randvoorwaarden aan op de ambitie om woningtypen niet vast te leggen, zodat de nodige flexibiliteit ontstaat.

4.3.4. Ook met een zorgvraag veilig en comfortabel wonen

Voor alle dorpen is het mogelijk om oud te worden en te wonen met een zorgvraag. De woonvisie geeft aan dat er met verschillende woonmilieus op gespeeld kan worden. Met dit bestemmingsplan wordt primair de bestaande woonfuncties in al hun verscheidenheid geregeld. Het bestemmingsplan houdt verder rekening voor mantelzorgruimte bij reguliere woningen.

4.3.5. Kwantitatieve behoefte

Vanuit het woningmarktonderzoek is voor het Westerkwartier een raming opgesteld voor wat betreft de woningbehoefte voor de periode 2015-2020 en voor de periode 2021-2025. Dit is gedaan op zowel Westerkwartierniveau, gemeenteniveau en dorpsniveau.

Voor Leek (incl. Tolbert) is de woningbehoefte voor de periode 2014-2020 geraamd tussen de 250-425 woningen en voor de periode tussen 2020-2025 tussen de 150-250 woningen

4.3.6. Plannen voor woningbouw

In de bijlage van de woonvisie is een overzicht van de bekende woningbouwplannen opgenomen. De woningbouw op de locaties Gruthoes en Lindenstein en Wolveschans/Goldbergsingel zijn hierin meegenomen.

4.3.7. Conclusies

Wat betreft de woonfunctie heeft het bestemmingsplan primair tot doel de bestaande situatie als uitgangspunt te nemen en ruimte te bieden voor kwalitatieve verbeteringen.

In kwantitatieve zin heeft dit bestemmingsplan slechts een bescheiden bereik, daar waar het gaat om enkele invullocaties; deze zijn in de woningbouwprogrammering ingepast.

4. 4. Bedrijvigheid

Bestaande bedrijven

De bestaande bedrijvigheid in zijn in dit bestemmingsplan positief bestemd, zoals een autobedrijf aan de Kerkweg en een gemaal aan de Watermuldersweg. Aangaande de bedrijvigheid ligt het accent op een zo goed mogelijke ruimtelijke en milieuhygiënische inpassing. De ruimtelijke inpassing vindt met behulp van bouwregels plaats en de milieuhygiënische inpassing door gebruiksregels en door gebruikmaking van de regelgeving op grond van de *Wet Milieubeheer*. In het bestemmingsplan is de aard van de toelaatbare bedrijvigheid beperkt tot de bedrijven die binnen de woonomgeving aanvaardbaar zijn.

Dit zijn bedrijven die in de milieucategorieën 1 en 2 vallen en qua aard vergelijkbare bedrijven. Op grond van de *Wet Milieubeheer* kunnen via de milieuvergunning waar nodig specifieke voorwaarden worden gesteld.

Winkels

In het plangebied is een winkel gevestigd, het gaat om de supermarkt aan de Waezenburglaan. De winkels in Leek zijn voornamelijk gevestigd in het centrum. De perifere detailhandelslocatie (Grootwinkelplein Leek) is gelegen op het Industrieterrein Leek. Beide gebieden zijn buiten het plangebied van Leek Woonwijken gelegen.

Voorzieningen

Zoals aangegeven in de *Regionale Woonvisie Westerkwartier 2009-2015* wordt ingezet op het behoud van de huidige voorzieningen in de kernen. Bestaande voorzieningen zijn in dit bestemmingsplan positief bestemd.

Langs de Lindensteinlaan ligt een concentratie van voorzieningen. Van oost naar west: de voormalige Van Panhuyschool (nu dagbesteding van Vredewold), de gereformeerde kerk De Hoeksteen, het politiebureau, een verzamelgebouw voor fysiotherapie, huisarts, apotheek en tandarts gesitueerd aan de George Wilhelm-laan, een centrum voor jeugd en gezin, een supermarkt, het kantoor van de woningbouwcorporatie Wold en Waard, kinderopvang/buitenschoolse opvang 'De Jonge Wereld', Regionale scholengemeenschap De Borgen (drie vestigingen aan de Waezenburglaan), de bibliotheek en basisschool de Tweemaster.

Overige voorzieningen zijn bijvoorbeeld een gebouw van de scouting aan de Oude Zuiderweg, een kerkgebouw, een gymzaal en de basisschool De Tweesprong aan de Ewesheim, een tandartspraktijk en fysiotherapie en de basisschool De Springplank aan de Oldenoert, een kerkelijk centrum aan de Georg Wilhelm-laan, een school en een kinderopvang aan de Nijenoertweg, de evangelische Baptistengemeente Leek, een voormalig schooltje in gebruik voor fysiotherapie aan de Grietenij en een huisarts aan de Baroklaan.

Ook bevindt zich aan de Tolberterstraat een bank, een notariskantoor en een vestiging van de VVV.

4. 5. Verkeer en vervoer

Met dit plangebied zijn er raakvlakken met het project *Hoogwaardig Openbaar Vervoer Leek (HOV)*. De provincie Groningen initieert dit project, in samenwerking met de gemeente Leek ². In bijlage 9 bij deze toelichting is een overzichtskaart met HOV maatregelen opgenomen met daarin de relevante projecten.

Het project HOV is gericht op de volgende doelen:

- Het *robuuster maken* van het openbaar vervoersysteem door:
 - het behalen van reistijdwinst, waardoor het busvervoer wordt versneld en de exploitatiekosten worden verlaagd;

²) Hoogwaardig Openbaar Vervoer Leek, Planuitwerkingsfase, Provincie Groningen, Afdeling Verkeer & Vervoer i.s.m. gemeente Leek en Grontmij Nederland, 18-02-15

- het vergroten van de betrouwbaarheid, waardoor vertragingen worden geminimaliseerd en de exploitatiekosten worden verlaagd;
- het vergroten van de toekomstbestendigheid van het netwerk, waardoor verbindingen behouden blijven én kunnen worden uitgebouwd;
- het vergroten van de verkeersveiligheid, waardoor de reiziger en weggebruiker worden beschermd en de kans op verstoringen wordt verminderd.
- Het *verbeteren van de kwaliteit* van het openbaar vervoersysteem door:
 - het verbeteren van het comfort, waardoor het openbaar vervoer aantrekkelijker wordt;
 - het verbeteren van de haltekwaliteit, waardoor meer mensen door het openbaar vervoer worden bediend en de reiziger beter gefaciliteerd wordt.

Om deze doelstellingen te bereiken, wordt op diverse locaties in Leek bestaande infrastructuur aangepast, nieuwe infrastructuur aangelegd, en gebouwde voorzieningen (bushaltes, fietsenstallingen) gerealiseerd.

De uit de project voortvloeiende maatregelen hebben ook gevolgen voor dit plangebied: de verkeersbestemming moet zodanig ruim zijn dat de gewenste maatregelen realiseerbaar zijn.

Het gaat binnen dit plangebied in concreto om de volgende maatregelen:

Locatie Oversteek Oude Zuiderweg:

- verbeteren oversteekbaarheid voor voetgangers,
- verplaatsing bushaltes,
- uitbreiding fietsenstallingen.

Locatie rotonde N372 - Euroweg:

- realisering nieuwe bushaltes,
- opwaardering oversteek langzaam verkeer,
- uitbreiding fietsenstallingen,
- aanpassing looproutes,
- verminderen verkeersdruk op de parallelstructuur

Locatie Vredewoldplantsoen

- verbreding Vredewoldplantsoen bij aansluiting met Oosterheerdtstraat met meer ruimte voor in- en uitrijden van de bus;
- oversteekmogelijkheden voor langzaam verkeer verbeteren met verbetering van de verkeersveiligheid.

Locatie Rotonde Euroweg – Lindensteinlaan

- Vergroting overrijdbare gedeelte rotonde
- aan zuidzijde inritconstructie en vergroting opstelruimte tussen fietspad en rotonde;
- bushaltes worden aangepast en uitgebreid met fietsenstallingen.

Locatie rotonde Auwemalaan – Lindensteinlaan

- vergroting/aanpassing rotonde met bijbehorende werkzaamheden;
- verbeteren overzicht fietsstructuur met speciale aandacht voor oversteek over Lindensteinlaan (vanwege ook aanwezigheid scholen);
- afsluiting van de parallelweg langs de Auwemalaan voor autoverkeer, voor zover deze is gelegen tussen de parkeerplaats van de scholengemeenschap en de Lindensteinlaan;
- uitbreiding bushaltes met extra fietsenstallingen.

Locatie rotonde Tolbert (Oldeberterweg met Auwemalaan)

- verbeteringsmaatregelen aan rotonde;
- aanpassing fietsroutes;
- verbetering oversteekbaarheid aan west- en zuidzijde

Locatie rotonde Midwolde

- verbetering aansluitingen bushalte-voorzieningen;
- verbetering oversteekvoorzieningen langzaam verkeer;
- aanpassen looproutes;
- uitbreiding fietsenstallingen

Locatie 11 Bushalte Beelen

- oversteekplaats voetgangers;
- bushaltes uitgebreid met extra fietsenstallingen.

Planologische vertaling

In het kader van het HOV-project zijn de beoogde verkeersmaatregelen tevens planologisch afgewogen. In de huidige beheersverordening Leek wordt deze inpassing merendeels al planologisch mogelijk gemaakt. In dit bestemmingsplan is de verkeersbestemming nu afgestemd op de gewenste situatie van de onderscheiden maatregelen. Daarnaast is – voor zover nodig – in de aangrenzende groenbestemming rekening gehouden met een afwijkingsmogelijkheid om in beperkte mate verkeersvoorzieningen mogelijk te maken. Dit kan noodzakelijk zijn vanwege bijvoorbeeld de aanpassingen aan het beloop en/of profiel van wegen. Tevens bieden de bestemmingen ruimte om gewenste maatregelen voor een goede landschappelijke inpassing te realiseren.

Voor zover er akoestische gevolgen aan het project zijn verbonden, zijn deze apart onderzocht. Het resultaat daarvan is opgenomen in **bijlage 7**.

4. 6. Welstand

Het welstandsbeleid voor de woonwijken in Leek wordt in de Welstandsnota gemeente Leek benoemd. Zie eerder paragraaf 2.5.

5. OMGEVINGSASPECTEN

5. 1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de omgevingsaspecten, waarmee wordt ingegaan op de nodige 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 met name betrekking op milieuhinder, veiligheid, water, bodem, alsook ecologie en archeologie.

Voor de Intergemeentelijke structuurvisie Leek-Roden is een zogenaamde plan m.e.r.-procedure gevolgd³⁾. Dit milieueffectrapport wordt verder PlanMER⁴⁾ genoemd. De resultaten uit dit milieueffectrapport zijn in de afweging meegenomen.

5. 2. Milieuzonering

In het bestemmingsplan wordt inzicht geboden in de milieusituatie van bedrijven. Dit is in het belang van het verantwoord bestemmen van gevoelige functies in relatie tot hinderveroorzakende functies. Het gaat niet alleen om inzicht in de milieubelasting van bedrijven in het plangebied zelf, maar ook om bedrijven in de omgeving die mogelijk van invloed zijn op gevoelige functies in het plangebied.

Bij de verantwoording ten opzichte van nabije woonfuncties hanteert de gemeente de milieuzonering van bedrijven van de VNG. Ten behoeve van het behoud van leefbaarheid en milieukwaliteit, is door de VNG de richtlijn “Bedrijven en milieuzonering” ontwikkeld.

Deze richtlijn wordt gehanteerd bij het opstellen van bestemmingsplannen, met als doel voldoende afstand tussen gevoelige functies als wonen en hinderlijke functies planologisch te garanderen. Denk daarbij aan hinder van verkeer, geluid of geur.

De VNG hanteert een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Aan de lichtste categorieën (categorie 1 en 2) is in de VNG-lijst een richtlijnafstand van respectievelijk minimaal 10 en 30 meter gekoppeld. Bedrijfstypen die tot deze categorieën behoren, kunnen over het algemeen naast de woonfunctie voorkomen. Zwaardere categorieën komen in het plangebied niet voor.

³⁾ <http://www.igs-leekroden.nl/Documenten/PlanMER>.

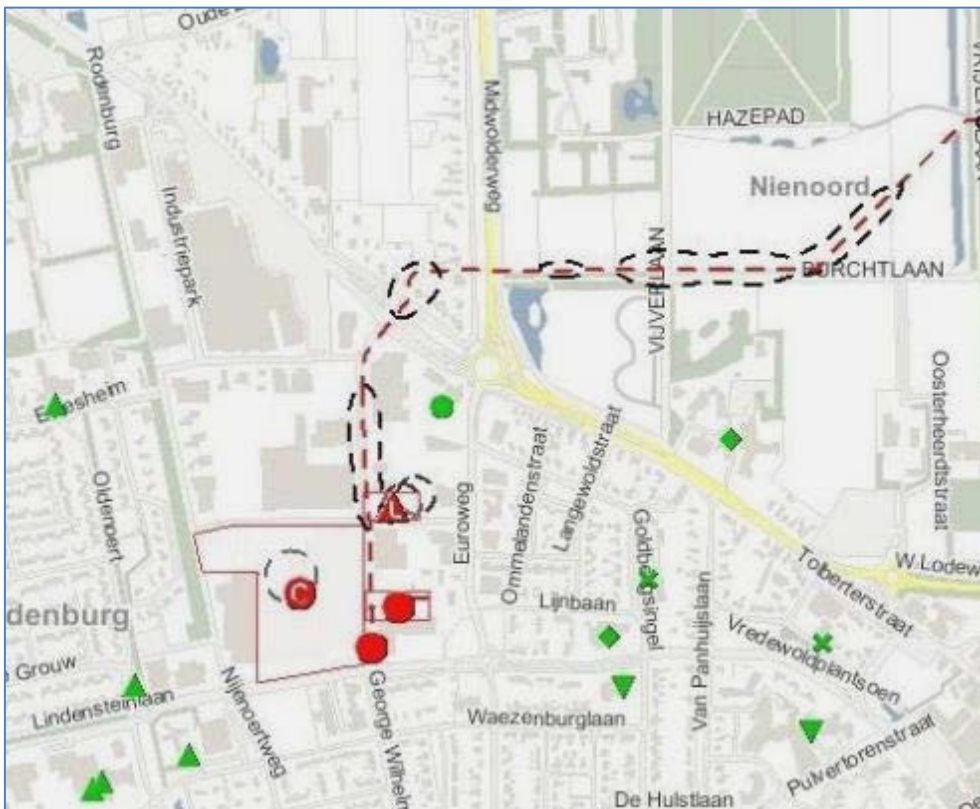
⁴⁾ De schrijfwijze ‘m.e.r.’ wordt gebruikt om de procedure mee aan te duiden. De schrijfwijze ‘MER’ wordt gehanteerd voor het Milieueffectrapport.

De bestaande bedrijvigheid in zijn in dit bestemmingsplan positief bestemd, zoals ter plaatse van de Kerkweg 57 alwaar sprake is van een autobedrijf (categorie 2) en een gemaal aan de Watermuldersweg (een rioolgemaal is een categorie 2 inrichting).

Opgemerkt wordt dat de percelen Kerkweg 56 en 57-1 oorspronkelijk een bedrijfsbestemming hebben gehad. Er wordt nu van een woonbestemming uitgegaan. Een zodanige bestemmingswijziging heeft blijkens advisering van de Omgevingsdienst Groningen (05-02-2015) geen gevolgen voor de bedrijfsbestemming op het naastgelegen perceel Kerkweg 567.

In termen van de bedrijvenlijst van de VNG kan hier gesproken worden over een 'gemengd gebied'.

5. 3. Externe veiligheid



Figuur 11. Fragment risicokaart Groningen

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 inrichtingen en zo ja, wat de bijdrage is aan het Groepsrisico (GR).

In het plangebied bevindt zich geen risicovolle inrichting in de zin van het Bevi. Wel bevindt zich aan de Industriepark 4 een Bevi-inrichting het BIM tankstation met LPG met een volgens de risicokaart vergunde jaaromzet van 500 m³ LPG. Dit geldt ook voor tankstation Tjoelker. Het invloedsgebied (150 meter, gerekend vanaf het LPG-vulpunt) valt voor een deel over het plangebied. Naast de LPG tankstations bevindt zich buiten het plangebied aan het Industriepark 19 het bedrijf Hunter Douglas (vervaardiging aluminium producten). Dit bedrijf heeft een opslagloods voor de opslag van gevaarlijke producten. Het invloedsgebied (300 meter, gerekend vanaf de opslag) valt over een deel van het plangebied. Gezien de huidige situatie wordt een significante toename van personendichtheid in dit gebied niet verwacht. De plaatsgebonden risico en groepsrisico van de LPG-tankstation en het bedrijf is daarmee voldoende onderbouwd. Ook zijn er geen risicovolle inrichtingen ingevolge het Vuurwerkbesluit aanwezig. Deze inrichtingen zullen ook niet worden toegestaan in de bedrijfsbestemming.

Vervoer gevaarlijke stoffen

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.

Het toetsingskader voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt gevormd door de *Wet vervoer gevaarlijke stoffen*, de *Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen* (RNVGS) en de *Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen*. Per 1 juli 2012 is de regelgeving veranderd. Op basis van het *Besluit externe veiligheid transportroutes* moet rekening worden gehouden met het zogenaamde basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Uitgangspunt van het basisnet is dat door het vastleggen van veiligheidszones de gebruiksruimte voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en ruimtelijke ontwikkelingen op elkaar kunnen worden afgestemd. Provincies kunnen een eigen basisnet vastleggen; dat is ook binnen de provincie Groningen het geval.

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 GS het beleidskader *Veilig op weg, veiligheid rondom de weg* vastgesteld. Voor de provinciale wegen is het provinciaal basisnet Groningen opgesteld. Tevens heeft het provinciaal basisnet Groningen voor wat betreft de extra bescherming van minder zelfredzame personen- betrekking op een 30-meterzone rondom rijks- en spoorwegen. In artikel 4.17a van de provinciale ver-

ordening is het Provinciaal Basisnet Groningen opgenomen. Hierin staat aangegeven dat bestemmingsplannen niet mogen voorzien in de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen binnen een zone van deze (spoor)wegen.

Het provinciaal basisnet is ook van toepassing op dit plangebied, daar waar delen van de N979 en de N372 in het plangebied liggen en daarmee ook de aangrenzende zones. Op grond daarvan wordt in dit bestemmingsplan binnen 30 meter uit de rand van deze N372 en N979 niet voorzien in de bouw van nieuwe objecten of het gebruik van bestaande objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is een nieuwe AmvB Buisleidingen van kracht, het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De Bevb gaat niet meer uit van veiligheids-, bebouwings- en toetsingsafstanden maar van grens en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). De Bevb is daarmee vergelijkbaar met het Bevi.

In de Bevb gelden de normen voor PR en GR ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, waarbij voor een definitie naar het Bevi wordt verwezen. Voor aardgas buisleidingen met een grotere diameter van 50 mm (2 inch) en een druk van meer dan 16 bar is het Bevi van toepassing. Voor hogedruk gasleidingen tot 40 bar geldt een belemmerende strook van 4 meter aan weerszijden van de gasleiding. Bij 40 bar of meer geldt een belemmerende strook van 5 meter aan weerszijden van de gasleiding. Wanneer de PR 10^{-6} -contour groter is dan de belemmerde strook dient deze op de verbeelding te worden meegenomen. Gezien de nieuwe wetgeving dient het Groepsrisico te worden berekend van de buisleiding.

Van belang is het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Langs de Burchtlaan richting de Industriepark ligt een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie (N-507-33-KR-019). Voor een deel loopt de op de risicokaart aangegeven PR 10^{-6} contour over het plangebied. Aan deze leiding dienen maatregelen te worden genomen (of zijn al genomen om) deze risicocontour te verkleinen in verband met de aanwezige woningen aan de Oldebertweg. Daarbij zal het groepsrisico van de leiding zijn onderzocht. Hiertoe is opdracht verleend. De resultaten hiervan zullen aan de regionale brandweer worden voorgelegd.

Er zijn binnen het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

Advies Omgevingsdienst Groningen

Uit het onderzoek van de Omgevingsdienst Groningen (**Bijlage 2**) komt naar voren dat het groepsrisicoberekening onder de oriëntatiewaarde blijft en door het

overwegend conserverende karakter van het bestemmingsplan ook niet zal toemenemen.

Conclusies en maatregelen

Hiervoor is ingegaan op de mogelijke gevolgen van risicovolle inrichtingen, transportassen en aardgasbuisleidingen waarnaar de Omgevingsdienst onderzoek heeft verricht.

Geconstateerd is dat er in het plangebied sprake is van externe veiligheidsrisico's door het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, aardgasbuisleidingen en de aanwezigheid van enkele risicovolle bedrijven. Het invloedsgebied van de risicobronnen ligt deels over het plangebied van het bestemmingsplan Leek-woonwijken.

Hierdoor is een nadere verantwoording van het groepsrisicodoor de Veiligheidsregio Groningen noodzakelijk.

Beoordeling bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Gelet op de mogelijke effecten van risicovolle inrichtingen/assen is de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid nader in beeld gebracht door de Veiligheidsregio Groningen (**Bijlage 3**).

Uit de beoordeling van de bestrijdbaarheid door de Veiligheidsregio Groningen blijkt, dat het plangebied goed bereikbaar is en er voldoende ontvluchtingsmogelijkheden zijn. Het plan geeft geen aanleiding tot het treffen van maatregelen. Wel geeft de Veiligheidsregio aan om de ontwikkellocaties tijdens de uitvoeringsfase (voor zover mogelijk) van adequate bluswatervoorzieningen te voorzien.

Ten aanzien van de zelfredzaamheid geeft het plan geen aanleiding tot het treffen van maatregelen; geadviseerd wordt de veiligheidsregio om (het bestuur van) de genoemde gebouwen met verminderd zelfredzame personen te informeren over de aanwezige externe veiligheidsrisico's en de bevolking bij een ramp niet alleen via het bestaande WAS maar ook op een andere wijze te alarmeren (radio, NL-Alert, televisie, geluidswagen, enz.). Verder is er geen aanleiding tot het treffen van maatregelen.

Overleg

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan de Omgevingsdienst Groningen in het kader van de verantwoording van het groepsrisico. Het advies van het Steunpunt is opgenomen in **bijlage 2**. Het advies van de brandweer is opgenomen in **bijlage 3** en de LPG groepsrisicoberekening is opgenomen in **bijlage 4** en **bijlage 5**.

Geconstateerd is dat het bestemmingsplan vanuit oogpunt van externe veiligheid, gelet ook op het in hoofdzaak conserverende karakter, uitvoerbaar is.

5. 4. Water

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst *Waterbeleid in de 21^e eeuw*, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water.

Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast zijn de kwaliteitsaspecten van belang.

Wat betreft het wettelijk kader het volgende.

Waterschappen hebben op grond van de Waterwet (2009) een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer, zowel aangaande de waterkwantiteit als de waterkwaliteit.

Het waterschap Noorderzijlvest (beherend waterschap in het plangebied) heeft zijn beleid uiteengezet in de *Beleidsnotitie Water en Ruimte* (2013), terwijl verder van belang is het *Waterbeheerplan 2010-2015*.

Volgens de *Kaderrichtlijn Water* (KRW) moet er gebruik worden gemaakt van inrichtingsmaatregelen die zo min mogelijk afbreuk doen aan de kwaliteit van het oppervlaktewater (slibfilters, infiltratiebermen, olieafscidders).

Toetsing van het bestemmingsplan aan het waterbeleid is onder te verdelen in de thema's waterkwantiteit en waterkwaliteit.

Waterkwantiteit:

In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen te vergroten. Algemeen is bij toename van het verhard oppervlak compensatie nodig in de vorm van waterberging.

Het Waterschap Noorderzijlvest hanteert daarvoor normen, opgenomen in de *Beleidsnotitie Water en ruimte* (2013).

Het waterschap Noorderzijlvest hanteert als richtlijn dat bij een toename van het verhard/bebouwd oppervlak van meer dan 750 m² in bebouwd gebied er compenserende maatregelen nodig zijn (bebouwd gebied). In het buitengebied betreft het situaties van meer dan 2500 m². Als men onder deze norm blijft, is een vrijstelling van toepassing, zij het dat wel voorkomen moet worden dat overlast door het afstromende hemelwater plaatsvindt. Voorts wijst de *Beleidsnotitie Water en Ruimte* op het belang van een bepaalde drooglegging

Een oppervlakte aan te dempen watergangen moet zoveel mogelijk in de vorm van oppervlaktewater gecompenseerd te worden. Voor het overige mag de compensatie (tevens) gezocht worden in de vorm van wateropvang met vertraagde waterafvoer.

Vertaald naar dit bestemmingsplan wordt van het volgende uitgegaan:

- het bestemmingsplan is primair van een conserverend karakter; er worden geen wezenlijke veranderingen in de waterhuishouding voorzien.
Het voorliggende plan voorziet over het algemeen in perceelsgebonden ontwikkelingen die beperkte toename van oppervlakteverharding teweeg brengen (veelal < 750 m²). In voorkomende gevallen zal een wateradvies worden gevraagd. Bij meer ingrijpende vernieuwingen zal de watertoets worden doorlopen. Dat zal bijvoorbeeld het geval zijn bij het toepassing geven aan de wijzigingsprocedures, die in het bestemmingsplan zijn opgenomen;
- er wordt rekening gehouden met voldoende waterbergende capaciteit. Met name vindt dit plaats in de vorm van het vastleggen van hoofdwatertgangen

en de capaciteit van de waterpartijen in de verschillende groengebieden in de woonbuurten, maar ook langs de randen van het plan. Daarmee wordt het water in het gebied vastgehouden c.q. geborgen;

- de bestemmingen langs de watergangen bieden voldoende mogelijkheden voor onderhoud vanaf de kant (geen bebouwde bestemmingen, maar overwegend openbare groenbestemmingen);

Waterkwaliteit

Bij de realisering van het rioleringsstelsel wordt rekening gehouden met de aanleg van een zogenaamd "gescheiden stelsel", overeenkomstig de wensen van het waterschap. Daarbij wordt het hemelwater naar het gebiedseigen oppervlaktewater afgevoerd. Eén en ander op grond van het waterbeleid van de gemeente Leek.

Vooroverleg en Keur

Voor de uitvoering van werkzaamheden aan wateren zal van tevoren een onthefing van de Keur van het Waterschap Noorderzijlvest worden aangevraagd. In het kader van het formele overleg wordt het waterschap betrokken bij het bestemmingsplan.

Op 6 juli 2012 heeft een digitale watertoets plaatsgevonden. Deze watertoets is in maart 2016 herzien. In **bijlage 6** is de digitale watertoets opgenomen.

5. 5. Bodem

Als uitgangspunt dient de grond geschikt te zijn voor de toekomstige functie. Verdachte plekken dienen te worden gesignaleerd vanuit een goede ruimtelijke ordening. Waar nodig moeten de saneringsmaatregelen worden aangegeven. Bij nieuwbouw waarborgt de *Wet bodembescherming* dat er geen risico's voor de volksgezondheid aanwezig zijn.

Ingeval van nieuwe ontwikkelingen, die met dit bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, zal in het kader van de omgevingsvergunning per concreet geval bodemonderzoek worden uitgevoerd.

5. 6. Geluid

Ten aanzien van geluidhinder is de *Wet geluidhinder* van kracht. 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 wet is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. De *Wet geluidhinder* onderscheidt geluidsgevoelige objecten enerzijds en niet-geluidsgevoelige objecten anderzijds.

Het plangebied heeft een overwegend conserverend karakter. Wel dient bij (eventuele) nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen in de nabije omgeving van de Lindensteinlaan (zoals locatie Wold en Waard en locatie Gruthoes) deze te worden getoetst aan de *Wet geluidhinder*.

In het bestemmingsplan voor de locaties Gruthoes en Lindenstein is meer specifiek gebleken dat voor een zevental woningen binnen het plangebied Lindenstein

een Procedure hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder moet worden gevolgd. In het kader van genoemd bestemmingsplan is dit reeds meegenomen.

Rondom bedrijventerrein Leek is een geluidzone voor industrielawaai van kracht. Op grond van het bestemmingsplan Leek zijn geluidszoneringsplichtige bedrijven op dit terrein toegestaan. In het verleden zijn voor de woningen binnen de geluidzone hogere waarden verleend. Voor deze geluidzone biedt het bestemmingsplan een regeling die is afgestemd op de huidige geluidzone. Dit houdt in dat voor het bouwen van geluidsgevoelige objecten (zoals een woning) een omgevingsvergunning - waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan - verkregen moet worden.

Specifiek is in verband met de maatregelen vanuit het project *Hoogwaardig Openbaar Vervoer* nagegaan welke de akoestische consequenties zijn. Het daarvoor opgestelde akoestisch onderzoek is in **bijlage 7** bij deze toelichting opgenomen.

Daarin zijn met name situaties onderzocht waar sprake is van de nabije aanwezigheid van geluidsgevoelige functies.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat - als gevolg van de fysieke wijzigingen aan de betreffende wegen - er geen reconstructiesituaties in de zin van de Wet geluidhinder optreden; (bij reconstructie volgens de Wet geluidhinder is er sprake van een situatie waarbij als gevolg van veranderingen in de akoestische situatie de geluidsbelasting met 2 dB of meer toeneemt).

De eindconclusie is dan ook dat er sprake blijft van een aanvaardbaar akoestisch klimaat aan de gevels van bestaande woningen.

5. 7. 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 gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

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-gebieden en gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen.

In of op korte afstand van het plangebied liggen geen Natura 2000-gebieden. Wel ligt er een EHS gebied in het plangebied in de vorm van het Groeuebos. Binnen het plangebied zijn geen ontwikkelingen beoogd die van invloed zijn op dit EHS gebied.



Figuur 12. EHS gebied Groevebos

Soortenbescherming

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 voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hiermee rekening te worden gehouden.

5. 8. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De *Wet Luchtkwaliteit* is onderdeel van de *Wet milieubeheer*.

Uit de Rapportage Luchtkwaliteit 2005 van de Provincie Groningen, blijkt dat, met uitzondering van de gemeente Groningen, er geen sprake is van overschrijding van luchtkwaliteitsnormen.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekenende mate”⁵⁾ bijdragen aan de luchtverontreiniging. Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen;
- bepaalde landbouwinrichtingen.

Bovenstaande projecten mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen in het plangebied is geen sprake van projecten, die “in betekenende mate” bijdragen aan de luchtverontreiniging.

5. 9. Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

⁵⁾ Een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan de luchtverontreiniging als de 1%-grens niet wordt overschreden. De 1%-grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM₁₀ als NO₂.

De kern van de wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, archeologische resten intact moeten blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

De gemeenten in het Westerkwartier hebben recent een nieuw archeologiebeleid ontwikkeld. Gezamenlijk is een onderzoek gedaan naar de archeologische (verwachtings)waarden in het gebied (*Archeologie en Cultuurhistorie in de Westerkwartiergemeenten Grootegast, Marum, Leek, Zuidhorn, Vestigia, Amersfoort, 28-03-2013*).

Op grond van onderzoek naar de ontstaansgeschiedenis van het landschap zijn een archeologische verwachtingenkaart en een archeologische beleidsadvieskaart gemaakt.

De archeologische waarden- en verwachtingskaart voor de gemeente Leek laat zien dat het plangebied ligt in een gebied met een middelhoge tot plaatselijke hoge archeologische verwachtingswaarde volgens de archeologische beleidskaart. Het plangebied valt in de aangegeven categorieën 4 en 5. Vanwege een gelijke benaming is in dit bestemmingsplan gewerkt met de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 4 en Waarde – Archeologie 5. Daarmee voorziet dit bestemmingsplan bij nieuwe activiteiten, die in de planregels aan omvang/diepte zijn gebonden in een bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Cultuurhistorie

Vanuit het aspect cultuurhistorie is het volgende van belang.

Voor wat betreft de aanwezige bebouwing, de wegen- water- en groenstructuren in het plangebied is gekozen voor een gedetailleerde wijze van bestemmen, met name voor de beeldbepalende bebouwing. De bebouwing is vastgelegd met bouwvlakken. De gemeentelijke monumenten die zich binnen het plangebied bevinden, zijn aangeduid met de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Hieraan is verder geen juridische regeling gekoppeld, omdat deze gebouwen al via de gemeentelijke erfgoedverordening zijn beschermd.

Het gaat om de volgende gemeentelijk monumenten:

- Midwolderweg 6;
- Rodenburg 3;
- Tolberterstraat 59.

De wegen in het plangebied zijn bestemd als Verkeer of Verkeer - Verblijf, bepaalde waterlopen en vijvers als Water en structuurbepalende groenvoorzieningen als Groen. De bestaande structuur van het plangebied blijft door deze wijze van bestemmen in stand. Daarnaast is er op perceelsniveau ruimte voor kleine ontwikkelingen.

6. TOELICHTING OP DE REGELS

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 bouwingsmogelijkheden. 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 gebruiksbepaling en de strafbepaling. Deze zijn opgenomen in de Wabo;
- een gestandaardiseerde bepaling met betrekking tot het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling. De tekst hiervan is integraal overgenomen uit het 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 bouwregels" 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.

In omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gaat het om werkzaamheden zoals het rooien van bomen of het afgraven van gronden.

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 provincie Groningen 2016

Ter uitvoering van het beleid uit het POP hebben Provinciale Staten op 1 juni 2016 de provinciale Omgevingsverordening vastgesteld. De verordening bevat onder meer algemene regels omtrent de inhoud van bestemmingsplannen en de daarbij behorende toelichting. Deze regels moeten bewerkstelligen dat provinciale ruimtelijke belangen doorwerken op het lokale niveau. Dat betekent dat gemeenten zich bij het opstellen van (nieuwe) bestemmingsplannen moeten houden aan de bij de provinciale verordening gestelde regels.

De provinciale ruimtelijke 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, maar 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 contingering 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. Met name een onderwerp als ruimtelijke kwaliteit speelt een rol in dit bestemmingsplan. Met dit aspect is in dit bestemmingsplan rekening gehouden.

6. 5. Uitgangspunten

Met dit plan wordt ingezet op een actualisering van (verouderde) bestemmingsplannen. Voor het plangebied geldt nu een aantal vigerende plannen, die zowel in leeftijd als in wijze van regelgeving uiteenlopen. Met dit nieuwe bestemmingsplan wordt een nieuwe, eenduidige regeling gemaakt.

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 bebouwingmogelijkheden 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

Op grond van informatie zoals genoemd in paragraaf 3.2 is een inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige functies in het plangebied. De situering en hoogte van deze functies is vertaald naar de diverse bestemmingen in het plangebied. Onderstaand wordt een verantwoording van de keuzes van bestemmingen weergegeven.

Het gebied binnen de plangrenzen is te verdelen naar een aantal soorten gebieden: wonen, werken, voorzieningen en openbaar gebied.

Deze worden in afzonderlijke bestemmingen vastgelegd om het afwijkende gebruik en karakter van deze gebieden te behouden.

Wonen

Vanwege het verschil in bebouwingskarakter en functie is de woonfunctie in vijf verschillende bestemmingen vastgelegd. De bestemmingen 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Wonen - 4', 'Wonen - 5' en 'Wonen - Zorg'. Deze indeling in woonbestemmingen sluiten aan op de overige bestemmingsplannen binnen de gemeente Leek.

De bestemming 'Wonen - 1' is van toepassing op woonhuizen met één bouwlaag met kap. De woonhuizen bestaande uit twee bouwlagen met kap zijn bestemd als 'Wonen - 2'. Binnen laatstgenoemde bestemming is tevens rekening gehouden met het bouwplan van woningcorporatie Wold&Waard op de hoek Wolveschans / Goldbergsingel. Eerder is dit plan in paragraaf 3.5. toegelicht.

De meeste woonhuizen zijn bestemd onder één van deze twee bestemmingen. Indien sprake is van rijenwoningen is het maximum aaneen te bouwen woonhuizen aangeduid. Ook het aantal woningen is aangeduid indien het meer dan twee woningen per bouwvlak betreft. De voor 'Wonen - 4' bestemde gronden zijn bestemd voor gestapelde woningen. De bestemming 'Wonen - 5' is gelegd op woningen met een platte afdekking. De standaardregeling is dat de bouwhoogte maximaal 4 meter is, afwijkingen hiervan staan op de verbeelding.

De bestemming Wonen biedt ruimte voor met het wonen verenigbare functies. De verbeelding vermeldt bouwvlakken, die primair zijn afgestemd op de aanwezige situatie, maar met zekere ontwikkelingsmogelijkheden binnen de daarvoor aangegeven ruimte. Buiten het bouwvlak mag alleen ondergeschikte bebouwing tot maximaal 70 m² worden gebouwd. Via afwijking van de bouwregels is het mogelijk deze oppervlakte te vergroten tot 100 m² voor percelen met een oppervlakte kleiner dan 600 m² en tot 150 m² voor percelen met een oppervlakte groter dan 600 m². Bij de regeling is aangesloten op de bijgebouwenregeling van de gemeente. Via afwijking van de gebruiksregels is mantelzorg onder voorwaarden mogelijk in aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen.

Vanwege het afwijkende bebouwingskarakter en de mogelijkheid voor het leveren van (sociaal-)medische voorzieningen is een aparte bestemming 'Wonen - Zorg' opgenomen.

Werken

Niet-geclusterde bedrijven, die zich in woongebieden bevinden, zijn apart bestemd in een bestemming 'Bedrijf'. Hier wordt gezien de afstand tot de woonbebouwing maximaal een milieucategorie 2 toegestaan. Vanwege het afwijkende bebouwingskarakter en de keus hier alleen kantoren toe te staan is een aparte bestemming 'Kantoor' opgenomen.

Binnen het plangebied liggen op enkele plaatsen agrarische cultuurgronden. Deze cultuurgronden, met een beperkte agrarische functie, zijn overeenkomstig hun huidige gebruik bestemd met een bestemming 'Agrarisch'.

Dat gebruik kan binnen de bestemming worden voortgezet. Binnen de bestemming wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt. Wel is voor verschillende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning vereist. Dit stelsel is opgenomen om de waarden van het gebied te beschermen, zoals de aanwezigheid van houtwallen.

Naast bovengenoemde soorten van bedrijvigheid kent het plangebied nog een aantal specifiek werkgebieden. Dit zijn dienstverlenende bedrijven, detailhandel en gemengde gebieden.

Bij dienstverlenende bedrijven gaat het om bedrijven of instellingen waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden. Om bij deze bedrijven productieactiviteiten nabij woongebieden uit te sluiten zijn deze apart bestemd met een bestemming 'Dienstverlening'. Detailhandel is het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit. Gezien de verkeersaantrekkende werking en het afwijkende karakter in bebouwing van dergelijke bedrijven zijn deze apart bestemd als 'Detailhandel'. Gemengde gebieden zijn gebieden waar een menging van een veelheid van functies passend in de omgeving zijn. Deze gebieden krijgen een aparte bestemming 'Gemengd'. Specifiek zijn dit de functies dienstverlening en wonen. Aan de Diepswal is daarnaast een café en een cafetaria gevestigd. Deze functie is specifiek aangeduid. De locaties die gebruikt worden als standplaatsen (voor de verkoop van patat, vis en dergelijke) in het plangebied zijn specifiek aangegeven.

Voorzieningen

Aangezien het streven erop is gericht maatschappelijke voorzieningen als educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare en overheidsdienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen in stand te houden zijn deze functies apart bestemd als 'Maatschappelijk'. De nieuwe zorginstelling aan de Van Panhuyslaan is ook onder deze bestemming gebracht en is specifiek aangeduid.

Aangezien het streven erop gericht is specifieke functies als sportvoorzieningen te behouden zijn deze bestemd als 'Sport'. Het Rodenburgcomplex en de bijbehorende sportvelden vallen onder deze bestemming.

Ontwikkelingen

Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan zijn in dit bestemmingsplan geen grote ontwikkelingen voorzien. Wel bestaat er ruimte voor perceelsgerichte ontwikkelingen.

Openbaar gebied

De openbare ruimte in het plangebied is primair in een drietal soorten gebieden in te delen, verkeersgebieden, groengebieden en water.

Binnen het gebruik van gronden ten behoeve van verkeersdoeleinden is een splitsing gemaakt in gronden die primair voor het afwikkelen van het verkeer zijn bedoeld en gronden die meer het karakter van een verblijfsgebied kennen. Om dit onderscheid te behouden is gekozen voor een bestemming 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf'. Daarnaast is er nog een specifieke bestemming opgenomen met betrekking tot het specifieke gebruik als parkeerterrein aan het Synagogeplein. Hiertoe is de bestemming 'Verkeer - Parkeerterrein' opgenomen.

Om de structuurbepalende elementen groen en water te behouden zijn deze apart bestemd als 'Groen' en 'Water'. Een specifieke bestemming is opgenomen voor het Groevebos in de vorm van een bestemming 'Bos'.

Gezien haar specifieke en te behouden functie is voor het gemaal gekozen voor een bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening'. De bestaande gasleiding loopt over een aantal bestemmingen in het plangebied heen. Gezien het belang ook deze voorzieningen te behouden is deze bestemd in een dubbelbestemming 'Leiding - Gas'.

Een bijzondere bestemmingsregeling betreft de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4 en 5'. Kern van deze bestemmingen is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven.

De bestemmingen vloeien voort uit het nieuwe archeologiebeleid dat door de gemeenten in het Westerkwartier gezamenlijk is ontwikkeld. Het bestemmingsplan treft met een aanvullende bestemming een beschermende regeling. Door het opnemen van een benodigde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden wordt voorkomen dat er in de gebieden activiteiten kunnen plaatsvinden die onevenredig afbreuk (kunnen) doen aan de archeologische waarden in de bodem.

Voor de benodigde omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden is de bodemingreep pas nodig vanaf een zogenoemde drempelwaarde. In onderstaand schema is dit weergegeven:

Dubbelbestemming:	Onderzoek nodig bij bouwactiviteiten vanaf:	Onderzoek nodig bij werkzaamheden voor een oppervlakte vanaf (*)
Waarde Archeologie 4	500 m ²	500 m ² en zodra dieper dan 50 cm
Waarde Archeologie 5	1000m ²	1000 m ² en zodra dieper dan 50 cm

(*): onderzoek noodzakelijk, tenzij normaal onderhoud en/of normale exploitatie

Gebiedsaanduidingen

De geluidzone rondom bedrijventerrein Leek is weergegeven met de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. Binnen deze zone gelden beperkingen voor de nieuwvestiging van geluidsgevoelige objecten, zoals woningen.

Rondom het vulpunt, de afleverzuil en de opslagtank van LPG bij het tankstation BP aan de Diepswal is de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg' opgenomen. Deze valt deels over het plangebied van dit bestemmingsplan. Het tankstation zelf is in een ander bestemmingsplan opgenomen. Vanuit externe veiligheid gelden

voor (beperkt) kwetsbare objecten normen die ervoor moeten zorgen dat de veiligheid van personen niet in gevaar wordt gebracht.

Leidingen

In het plangebied zijn 2 leidingen aanwezig die van belang zijn om op te nemen in het bestemmingsplan. De aanwezige gastransportleiding (NV Nederlandse Gasunie) is bestemd als Leiding – Gas. De gasleiding voert naar het gasontvangsstation dat gelegen is op het bedrijventerrein Leek. Aan weerszijden van de leiding is een belemmeringsstrook opgenomen van 5 meter.

De rioolriooltransportleidingen in het plangebied zijn aangegeven als ‘Leiding – Riool’. Het betreft een leiding van het Waterschap aan de Watermuldersweg richting de RWZI Leek en een leiding van Tolbert naar de RWZI Leek.

Parkeren

Door de inwerkingtreding van de ‘Reparatiewet BZK 2014’ (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor dit bestemmingsplan niet meer van toepassing. De regeling van parkeerbepaling in de bouwverordening is daarom materieel overgenomen in dit bestemmingsplan (Overige regels). Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was.

7. UITVOERBAARHEID

7. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening zal gelegenheid worden gegeven om te reageren op het voorontwerp van dit bestemmingsplan.

Vanuit het oogpunt van maatschappelijke uitvoerbaarheid is het plan verder voorgelegd aan de betrokken diensten en instanties zoals bedoeld in het overleg ex artikel 3.1.1 *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro).

Het voorontwerpbestemmingsplan Leek Woonwijken heeft met ingang 7 mei 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van ter inzage legging is, op 21 mei 2015, een inloopbijeenkomst gehouden. Op deze bijeenkomst kon informatie verkregen worden over het bestemmingsplan en konden vragen worden gesteld. Tijdens deze periode zijn drie inspraakreacties binnengekomen. Het bestemmingsplan is verder in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg aan de overlegpartners, zoals de Provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest voorgelegd. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De samenvatting van de inspraakreactie en de overlegreacties en de gemeentelijke reactie daarop zijn in **bijlage 8** opgenomen. De overlegreacties zijn in **bijlage 9** opgenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan Leek Woonwijken heeft met ingang van 2 juni 2016 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De terinzagelegging eindigde op 13 juli 2016. De provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest zijn op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De provincie en het Waterschap hebben in een reactie aangegeven met het bestemmingsplan te kunnen instemmen. Van de mogelijkheid tot het kenbaar maken van zienswijzen is verder gebruik gemaakt door drie personen/instanties. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van de gemeentelijke reactie. Deze zijn opgenomen in **Bijlage 10**. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van Wijzigingen Bestemmingsplan Leek Woonwijken (**Bijlage 11**).

7. 2. Economische uitvoerbaarheid

Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid van het plan, door middel van een cijfermatige opzet, is voor het grootste gedeelte van dit bestemmingsplan niet aan de orde. Het onderhavige plan is immers grotendeels een actualisering van bestaande regelgeving en daarmee in hoofdzaak een beheersplan, met een aanvulling op c.q. verbetering van een bestaand beoordelings- en toetsingskader voor verdere ontwikkeling in het plangebied.

Ontwikkelingen die zich voordoen zijn vooral particuliere initiatieven, welke voor rekening van initiatiefnemer komen.

7. 3. Grondexploitatie

Indien er sprake is van bouwplannen, dienen de gemeentelijke kosten die hiervoor gemaakt worden, verhaald te worden op de ontwikkelende partijen. De gemeente dient hiervoor een exploitatieplan op te stellen, tenzij het verhaal van deze kosten anderszins verzekerd is en het stellen van locatie-eisen en eisen met betrekking tot fasering niet noodzakelijk wordt geacht.

Ten aanzien van de door dit bestemmingsplan nieuw mogelijk gemaakte bouwplannen is in de Wro en het Bro vanaf 1 november 2010 een regeling opgenomen, waardoor bij relatief beperkte bouwmogelijkheden kan worden afgeweken van de plicht om een exploitatieplan vast te stellen. In uitzonderingsgevallen is het mogelijk om als gemeenteraad af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan, indien de te verhalen kosten niet in verhouding staan tot de kosten verbonden aan het maken van een exploitatieplan.

Het gaat dan om situaties waarbij de verhaalbare kosten lager zijn dan €10.000, er geen fysieke werken als kostenpost worden opgevoerd maar alleen apparaatkosten of de verhaalbare kosten alleen betrekking hebben op aansluiting op de openbare ruimte of aansluiting op nutsvoorzieningen (artikel 6.2.1a Bro).

Aangezien het merendeel van de in onderhavig bestemmingsplan opgenomen bouwplannen onder deze regeling vallen, zal de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen. Kostenverhaal bij bouwkevels vindt plaats door grondverkoop.

Wanneer door middel van wijzigingsbevoegdheden bouwmogelijkheden worden geboden, schuift het beoordelingsmoment ten aanzien van de vaststelling van een exploitatieplan door naar de toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheid. Mochten zich dan kosten voordoen, die voor kostenverhaal in aanmerking komen, zal getracht worden een overeenkomst zoals bedoeld in artikel 6.24 Wro te sluiten met de initiatiefnemer. In deze overeenkomst kunnen, indien nodig, ook aanvullende eisen gesteld worden. Wanneer het sluiten van een dergelijke overeenkomst voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsplan niet mogelijk blijkt te zijn, kan hiervoor alsnog een exploitatieplan worden vastgesteld.

===