



Raad: 2 december 2009  
Agendapunt: II-7  
z.h.s. akkoord

## Raadsvoorstel

Voorstelnummer: 233  
Portefeuillehouder: wethouder H.J. Fellingner  
Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Sintmaheerdt

Leek, 20 november 2009

### Inleiding

Voor de wijk Sintmaheerdt is in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit bestemmingsplan is enerzijds voor het grootste deel conserverend van aard en voorziet daarmee in de herziening van bestaande geldende plannen. Aan de andere kant voorziet het bestemmingsplan in het mogelijk maken van de nieuwbouwplannen van Stichting de Zijlen en de ontwikkeling van het perceel Leuringslaan 55. Ten slotte wordt met de herziening voldaan aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), waarin de verplichting voor de digitalisering van ruimtelijke plannen is opgenomen.

De nieuwbouwplannen van de Stichting de Zijlen zijn in nauw overleg met de gemeente tot stand gekomen. Bij de voorbereiding van het stedenbouwkundige plan voor de herstructurering van het instellingsterrein heeft een uitvoerige communicatie met de omgeving plaatsgevonden. Het initiatief hiervoor lag bij de Stichting De Zijlen. In dat verband is tevens een beeldkwaliteitplan Nieuw-Sintmaheerdt opgesteld. Het beeldkwaliteitplan wordt apart, maar gelijktijdig aan uw raad voorgelegd.

Het initiatief voor de ontwikkeling van het perceel Leuringslaan 55 komt van projectontwikkelaar Compaan BV. De ontwikkelaar wenst hier een project te ontwikkelen voor 5 woon/werkwoningen. Wij hebben aan deze plannen meegewerkt en een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO (oud) voor gevoerd. Op 15 januari 2009 hebben wij vrijstelling van het bestemmingsplan verleend en bouwvergunning verleend voor deze 5 woon/werkwoningen. Omwonenden hebben daar bezwaar tegen gemaakt. Wij hebben op 29 september 2009 besloten om de vergunning in stand te laten. Met een vrijstellingsprocedure wordt vooruitgelopen op een nieuw bestemmingsplan en het project is dan ook op deze wijze in het onderhavige bestemmingsplan opgenomen.

### Voorontwerpbestemmingsplan

Op het voorontwerp van het plan zijn enkele inspraakreacties ingekomen en enkele reacties van de overlegpartners. Wij zijn, voor zover nodig, tegemoet gekomen aan deze reacties en hebben het plan enigszins aangepast. Daarvoor verwijzen wij naar hoofdstuk 7 van de toelichting Maatschappelijke aanvaardbaarheid.

### Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan Sintmaheerdt is digitaal opgesteld, volgens de RO-standaarden 2008. Het plan heeft vanaf 4 juni 2009, en wegens omstandigheden opnieuw vanaf 3 september 2009, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Iedereen is in de gelegenheid gesteld om een zienswijze bij uw raad in te dienen.

### Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging is een zienswijze ingediend door de bewoners van het perceel Heihorst 48 te Tolbert. De bewoners zijn het niet eens met de nieuwe bestemming op het achter hun woning gelegen perceel Leuringslaan 55 voor de oprichting van 5 woon/werkwoningen.

### Overwegingen

Bij dit voorstel is gevoegd het concept Nota van reactie zienswijzen bestemmingsplan Sintmaheerd. In deze nota zijn de zienswijzen van de bewoners van het perceel Heihorst 48 samengevat weergegeven. De zienswijzen richten zich op een deel van het plangebied, waarvoor al eerder de vrijstellingsprocedure ex artikel 19, WRO is gevoerd. De appellanten hebben toen al bezwaar gemaakt en hebben die procedure nu in de zienswijzen betrokken. Bij de opstelling van de nota van reactie zijn dan ook de zienswijzen en de eerder ingediende bezwaren (tegen vrijstelling en bouwvergunning) betrokken. Inhoudelijk verwijzen wij naar de aangehaalde conceptnota. De conclusie van de nota is dat de zienswijzen niet moeten worden overgenomen en ongegrond zijn. Het bestemmingsplan moetnaar aanleiding van de zienswijzen , naar onze mening, niet worden gewijzigd. Wij stellen u dan ook voor om het bestemmingsplan ongewijzigd, overeenkomstig artikel 3.1, Wro, vast te stellen.

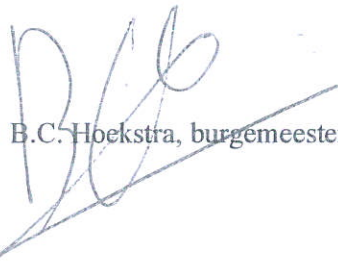
### Voorstel

Wij stellen u voor:

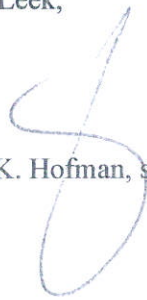
- 1 de Nota van reactie zienswijzen bestemmingsplan Sintmaheerd inclusief bijlagen vast te stellen en hiermee de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 2 het bestemmingsplan Sintmaheerd ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Dit voorstel is behandeld in de raadscommissie op 18 november 2009. De commissie adviseert u met het voorstel in te stemmen. Daarbij moet opgemerkt worden dat de fractie van de PvdA zich heeft uitgesproken tegen de ontwikkeling van het perceel Leuringslaan 55. De op dit voorstel betrekking hebbende stukken liggen op de gebruikelijke wijze ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Leek,



B.C. Hoekstra, burgemeester



H.K. Hofman, secretaris



De raad van de gemeente Leek;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 november 2009, voorstelnummer 233;

gelet op de relevante artikelen van de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet;

BESLUIT:

- 1 de Nota van reactie zienswijzen bestemmingsplan Sintmaheerd inclusief bijlagen vast te stellen en hiermee de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren;
- 2 het bestemmingsplan Sintmaheerd ongewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering  
van de raad der gemeente Leek,  
d.d. 2 december 2009.

  
de voorzitter,

  
de griffier,



# ideeën voor een plek

Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19,  
lid 1 WRO ten behoeve van de realisatie  
van vijf woon-werkkavels aan de  
Leuringslaan 55 te Leek





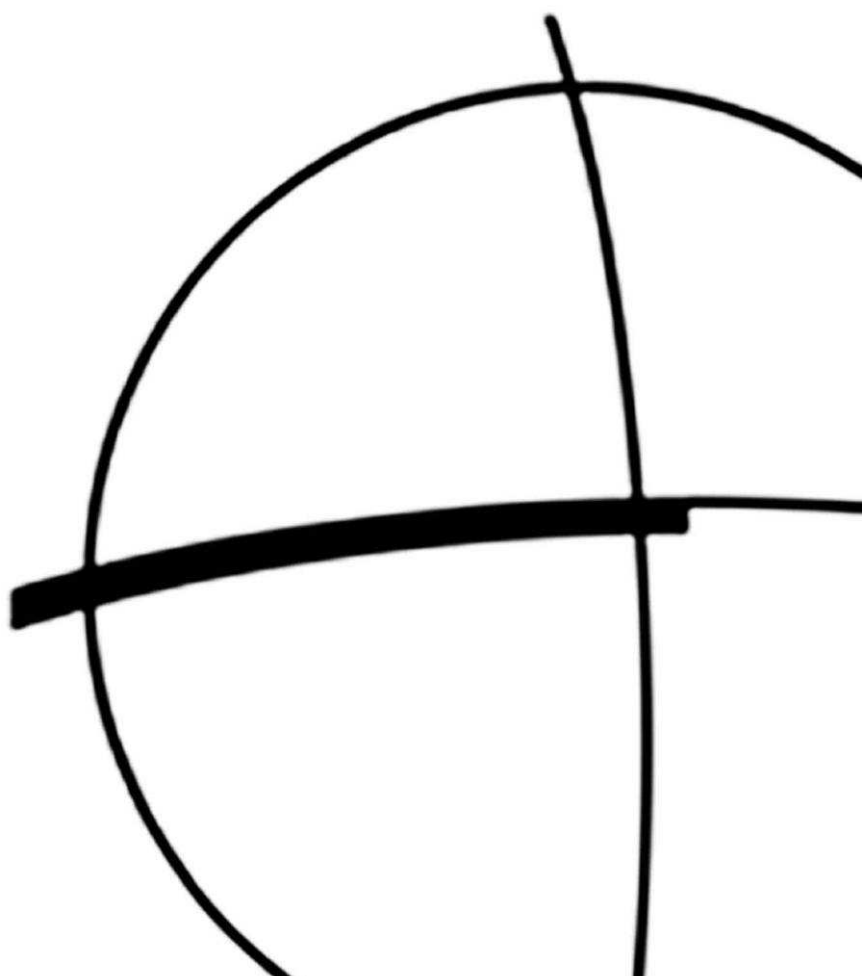
Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 19,  
lid 1 WRO ten behoeve van de realisatie  
van vijf woon-werkkavels aan de  
Leuringslaan 55 te Leek

Inhoud:

Rapport en bijlagen

28 april 2008

Projectnummer 125.14.02.30.00





# Overzichtskaart



Gemeente Leek, bron: Topografische Dienst







# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	7
<b>2</b>	<b>Huidige situatie</b>	9
	2.1 Achtergrond Leek en omgeving	9
	2.2 Het plangebied	10
<b>3</b>	<b>Beleid</b>	13
	3.1 Provinciaal beleid	13
	3.2 Gemeentelijk beleid	14
<b>4</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	17
	4.1 Planbeschrijving	17
	4.2 Beeldkwaliteit	18
<b>5</b>	<b>Onderzoek</b>	21
	5.1 Geluid	21
	5.2 Luchtkwaliteit	22
	5.3 Bodem	23
	5.4 Archeologie	23
	5.5 Water	24
	5.5.1 Watertoets	25
	5.6 Ecologie	26
	5.6.1 Soortenbescherming (Flora- en faunawet)	26
	5.6.2 Gebiedsbescherming	27
	5.6.3 Conclusie	27
	5.7 Externe veiligheid	28
	5.8 Milieuaspecten	28
<b>6</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	31
<b>7</b>	<b>Inspraak</b>	33

## Bijlagen



# Inleiding



De voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan Sintmaheerdt III ten behoeve van de bouw van vijf woningen en bedrijfsgebouwen op een perceel aan de Leuringslaan 55 te Leek. De eigenaar (hierna te noemen 'initiatiefnemer') heeft aangegeven dit perceel tot een woon-werklocatie te willen ontwikkelen. Dit plan is echter strijdig met het vigerende bestemmingsplan Sintmaheerdt vanwege het aantal woningen en bedrijfsgebouwen. De gemeente heeft aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de voorgestelde ontwikkeling.

Voor het realiseren van het plan op het perceel aan de Leuringslaan (hierna te noemen 'plangebied') is het noodzakelijk dat vrijstelling van het bestemmingsplan wordt verleend, volgens de procedure ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Hiervoor is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

PROCEDURE

Het voorliggende document is als volgt opgebouwd. In het volgende hoofdstuk wordt de huidige situatie van Leek en het plangebied omschreven. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens het ruimtelijke beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft de toekomstige situatie en de randvoorwaarden ten aanzien van de bebouwing.

LEESWIJZER

Hoofdstuk 5 is gewijd aan mogelijke belemmeringen, waaronder waterhuishouding, wegverkeerslawaaï, ecologie, bodem en archeologie. In de laatste twee hoofdstukken komen de economische uitvoerbaarheid en de inspraak aan bod.





# Huidige situatie

## 2

### **Achtergrond Leek en omgeving** <sup>2.1</sup>

Het plangebied ligt op de grens van Leek en Tolbert. Deze plaatsen zijn tegen elkaar aan gegroeid en liggen ten zuiden van de A7, tussen de kern Marum en de stad Groningen. Leek ligt tegen de grens van de provincie Groningen.

LIGGING EN BEREIKBAARHEID

Leek en Tolbert zijn vanuit het westen en oosten goed bereikbaar vanwege de aansluiting met de A7. Er loopt geen spoorverbinding door of langs deze kernen. De meest nabijgelegen treinstations zijn die van Zuidhorn en Groningen. Wel worden beide plaatsen aangedaan door verschillende bussen.

Na de stichting van Nienoord in 1525 en het graven van het kanaal 'het Leekster Hoofddiep' begon de veenontginning van het gebied. Hoogteverschillen maakten de aanwezigheid van sluizen nodig. Rond sluizen zijn op meerdere locaties in Nederland plaatsen ontstaan. Zo ook bij de sluis in 'De Leke'. Hier werd tevens een verdedigingsschans aangelegd, welke echter verloren is gegaan.

HISTORIE

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.

Aan het einde van de zeventiende eeuw, begin achttiende eeuw vestigden zich in Leek Joodse handelslieden. Hoewel nooit zo groot in aantal, wellicht tussen de 60 en 100, gaven zij Leek een imago van levendigheid.

Tolbert kent een langere historie dan Leek en ligt op de eeuwenoude zandrug Vredewold. Het dorp was eerder bekend onder de naam 'Oldebert' wat oude buurt betekent, dit als onderscheid tot Niebert dat op enkele kilometers ten westen van Tolbert ligt.

Op 1 januari 2007 telde de kern Leek 9.722 inwoners en 3.960 woningen. De kern Tolbert telde op deze datum 4.933 inwoners en 1.840 woningen. Op 1 januari 2007 bedroeg de woningvoorraad van de gehele gemeente 7.632 woningen.

WONEN

WERKEN

Leek en Tolbert zijn in 1959 aangewezen als industriekern. Nog steeds is de sector industrie sterk vertegenwoordigd. In Leek en Tolbert liggen een aantal bedrijventerreinen. Bedrijventerrein Diepswal ligt ten zuiden van het plangebied. Naast enkele grote bedrijven zijn er op dit terrein een groot aantal kleine bedrijven gevestigd uit diverse branches. Alle kavels van dit terrein zijn uitgegeven.

## Het plangebied <sup>2.2</sup>

LIGGING

Het plangebied aan de Leuringslaan 55 is gelegen in het gebied tussen de woonwijk Sintmaheerdt in Tolbert en het bedrijventerrein Diepswal in Leek. De wijk Sintmaheerdt is gebouwd tussen eind jaren zeventig en begin jaren negentig.

HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit het noordelijke deel van het perceel Leuringslaan 55 en een ten oosten van dit perceel gelegen open terrein. Op de locatie Leuringslaan 55 staat in de huidige situatie een grondgebonden woning, welke zal worden gesloopt.



VERKEER

De Leuringslaan is van oudsher een landweg die de verbinding vormt tussen de Hoofdstraat van Tolbert in het noorden en de Diepswal in het zuiden. Na de ontwikkeling van de woonwijk Sintmaheerdt en het bedrijventerrein Diepswal is de Leuringslaan behouden gebleven.

Als ontsluiting heeft de Leuringslaan zijn functie voor het autoverkeer grotendeels verloren, door een zogenaamde 'knip' nabij het Sportcentrum

Leek. Deze is ingevoerd zodat de afwikkeling van het verkeer van en naar het sportcentrum alleen naar het zuiden toe via het bedrijventerrein Diepswal plaatsvindt en de woonwijk Sintmaheerd wordt gevrijwaard van dit verkeer. Voor het langzaam verkeer vervult de Leuringslaan de functie van hoofdontsluitingsas.

De gemeente Leek heeft aangegeven dat er in de zone waarin het plan is gelegen een reservering ligt die het in de toekomst mogelijk moet maken dat er een oost-westgerichte ontsluitingsweg kan worden aangelegd. Dit ter ontsluiting van een in studie zijnd woongebied ten westen van de Tolbertervaart.



Locatie Leuringslaan 55

De omgeving waarin het plangebied ligt, maakte voorheen onderdeel uit van het coulissenlandschap. Ook de Leuringslaan kent een sterke beplanting. Naast de beplanting is ook een deel van de oude bebouwing in het gebied blijven bestaan. Het perceel Leuringslaan 55 heeft een landelijk karakter en is een restant van de situatie voor de ontwikkeling van het stedelijk gebied Leek-Tolbert.

GROEN

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een gemeentelijke groensingel (elzensingel) met daarachter de achtertuinen van de woningen aan de Heihorst. Ten westen van het plangebied ligt verder een volkstuintencomplex. Ook aan de zuidzijde van het plangebied ligt een groensingel ter afscherming van de bedrijfsbebouwing van het terrein Diepswal.





Zicht op locatie richting noordwesten

WATER

Het plangebied is gelegen in een 60 m brede groenzone die aan de westzijde grenst aan de Tolbertervaart. Door de zone loopt een greppel die in verbinding staat met de sloot langs de Leuringslaan. Het gebied watert af in zuidoostelijke richting via het Leeksterhoofddiep naar het Leekstermeer.

# Beleid 3

## Provinciaal beleid <sup>3.1</sup>

Het Provinciaal Omgevingsplan II (POP II), vastgesteld door Provinciale Staten op 5 juli 2006, gaat uit van een gebiedsgerichte aanpak met toekomstperspectieven voor de regio's Centraal, Noord, Oost en West. Deze regioperspectieven bestaan uit een doorkijk naar 2030, een gebiedstypering met de belangrijkste kwaliteiten, kansen en aandachtspunten en opgaven. De gemeente Leek valt onder de regio West.

POP II

De hoofddoelstelling van het POP II is 'voldoende werkgelegenheid en een voor mens en natuur leefbaar Groningen met behoud en versterking van de kwaliteiten van de fysieke leefomgeving, waarbij toekomstige generaties voldoende mogelijkheden houden om zich te ontplooien (duurzame ontwikkeling)'. Dit sluit aan bij de drie sporen uit het Kompas voor het Noorden, te weten: dynamische economie, sterke steden en een leefbare omgeving. Het beleid voor de periode tot en met 2010 is in het POP II onderverdeeld in vijf thema's: Ondernemend Groningen, Wonen in Groningen, Karakteristiek Groningen, Bereikbaar Groningen en Schoon en Veilig Groningen. Deze thema's, inclusief de daaruit voortvloeiende functie-toekenning, vormen in belangrijke mate het beoordelings- en toetsingskader voor plannen van gemeenten en waterschappen, alsmede voor vergunningverlening.

De inzet voor woningbouw is vooral gericht op ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Woningbouw in de niet stedelijke centra mag in principe alleen voor de eigen behoefte plaatsvinden. Daarbij wordt gestreefd naar concentratie van woningbouw in de centrumdorpen. Dat zijn de dorpen met een redelijk volwaardig en compleet pakket aan voorzieningen.

WONEN

Op grond van het POP II zijn gemeenten verplicht tot het opstellen van een gemeentelijk woonplan waarin zij hun beleid (zowel kwalitatief als kwantitatief) ten aanzien van het wonen vastleggen

Leek ligt in de economische kernzone 'Leek-Groningen-Assen-Hoogezand-Veendam-Winschoten'. De stuwende bedrijvigheid wil de provincie in onder andere deze kernzone concentreren. De provincie heeft als doel ervoor te zorgen dat de 'ijzeren voorraad' aan bedrijventerreinen beschikbaar is van drie- tot vijfmaal de jaarlijkse uitgifte.

WERKEN

## Gemeentelijk beleid <sup>3.2</sup>

In deze paragraaf komen achtereenvolgend het conceptbestemmingsplan, het woonplan en de welstandsnota aan bod.

### CONCEPTBESTEMMINGSPLAN

Voor de wijk Sintmaheerdt, waarin het plangebied is gelegen, is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. In dit nieuwe plan wordt rekening gehouden met de nieuwe woon-werklocatie in het uiterste zuidoosten van deze woonwijk.

### WOONPLAN WESTERKWARTIER

De gemeente Leek heeft samen met de gemeenten Grootegast, Marum en Zuidhorn het Woonplan Westerkwartier opgesteld. Dit plan is in 2002 vastgesteld door de gemeenteraad van Leek.

In het Woonplan Westerkwartier is een analyse gemaakt van de huidige woningvoorraad en de behoefte aan nieuwbouw. Daarmee hebben de gemeenten Grootegast, Marum, Leek en Zuidhorn een stevige basis gelegd voor een regionaal woningbouwbeleid. Uitgangspunt voor het te voeren beleid is niet alleen het creëren van voldoende aanbod, maar ook het op peil houden/brengen van de huidige voorraad. Ruimtelijke kwaliteit is het steekwoord.

### WELSTANDSNOTA

Op grond van de wijziging van de Woningwet zijn gemeenten voor het welstandstoezicht verplicht te beschikken over een door de gemeenteraad vastgestelde welstandsnota. De Welstandscommissie dient vervolgens de bouwplannen aan deze door de gemeenteraad geformuleerde en voor iedereen kenbare uitgangspunten te toetsen. De welstandsnota geeft op hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inzet en procedures het gemeentebestuur kiest voor het voeren van een welstandstoezicht. Op basis van een verkenning van de gemeente zijn gebiedsgerichte criteria voor deelgebieden van landschappen en kernen en objectgerichte criteria beschreven. Per deelgebied is aangeduid hoe en waarop het gemeentebestuur bouwplannen gaat toetsen. Het plangebied wordt in de Welstandsnota van de gemeente Leek gerekend tot 'de jaren '80'. De criteria voor dit deelgebied zijn als volgt:

#### Plaatsing

- Handhaven van de groenstructuren. In Sintmaheerdt fase I en II bij wijzigingen aandacht schenken aan de herkenbaarheid van de hoofdinfrastructuur. Aanwezige rooilijnen respecteren.

#### Hoofdvorm

- Wijzigingen minimaal op blokniveau ontwikkelen.
- Aanbouwen in schaal ondergeschikt aan hoofdgebouw.

#### Aanzichten / Opmaak

- Wijzigingen minimaal op blokniveau afstemmen.
- Details in samenhang met de hoofdvorm.

Omdat het onderhavige plan een speciale situatie betreft, zijn er extra toetsingscriteria opgesteld. Deze komen in paragraaf 4.2 aan bod.





# Toekomstige situatie

# 4

Dit hoofdstuk gaat in op de toekomstige situatie van het plangebied.

## **Planbeschrijving** 4.1

De initiatiefnemer heeft de gemeente Leek verzocht medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het perceel aan de Leuringslaan 55 te Leek ten behoeve van wonen en werken. De gemeente heeft aangegeven dat een deel van de locatie is gereserveerd voor een toekomstige ontsluitingsweg. In overleg tussen de gemeente en de initiatiefnemer is besloten te komen tot een grondruil. De kavel ten oosten van het perceel Leuringslaan 55 was in het bezit van de gemeente Leek en zal nu deels worden betrokken bij het plan. De gemeente Leek heeft in ruil voor deze grond het zuidelijk deel van het perceel van de initiatiefnemer in handen gekregen, zodat de mogelijkheid blijft bestaan hier in de toekomst een ontsluitingsweg aan te leggen.

ACHTERGROND

Het voorliggende plan gaat uit van een verdeling van het terrein in vijf kavels ten behoeve van wonen en werken. Haaks op de Leuringslaan wordt een straat aangelegd ter ontsluiting van de vijf kavels.

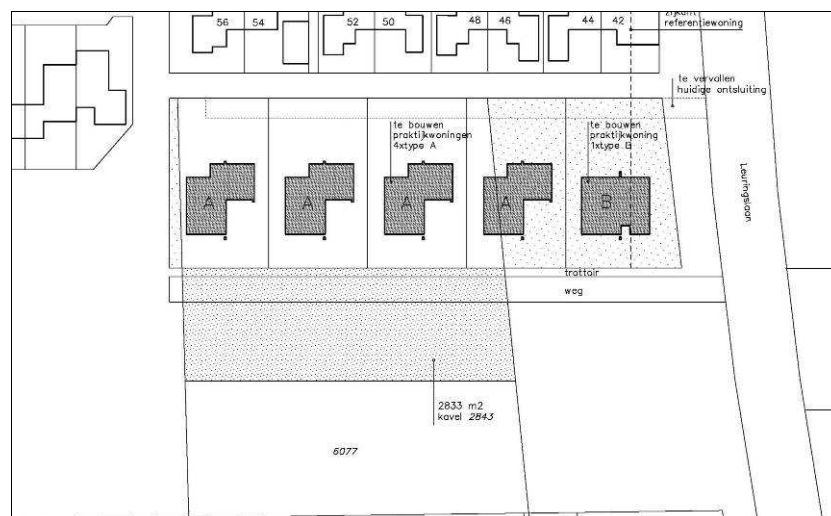
STEDENBOUWKUNDIG PLAN

De woningen staan langs de ontsluitingsstraat op minimaal 5 m afstand van de straat in één voorgevelrooilijn. De dichtst bij de Leuringslaan gelegen woning is georiënteerd op zowel de Leuringslaan als de nieuwe ontsluitingsstraat.

De bedrijfsgebouwen zijn geschakeld aan het woonhuis en staan minimaal 5 m terug ten opzichte van de voorgevel van de woning.

In het stedenbouwkundig plan is gekozen voor het plaatsen van de woning aan de oostzijde en de bedrijfsgebouwen aan de westzijde. Hierdoor ontstaat een ritme in het plan waarbij de woning het beeld bepaalt en het bedrijfsgebouw achter de woning is gelegen (gezien vanaf de Leuringslaan). Uitzondering hierop is de woning op de hoek met de Leuringslaan, hier is sprake van een gespiegelde opzet.

In de navolgende figuur zijn de nieuwe kavels weergegeven.



Tussen de woon-werkkavels en de woningen aan de Heihorst (ten noorden van het plangebied) zal de huidige gemeentelijke Elzensingel gehandhaafd blijven, zodat er sprake is van voldoende buffer tussen het wonen en het werken. Aan de zuidzijde van het plan is, zoals gezegd, de reservering voor een toekomstige ontsluitingsweg opgenomen.

## Beeldkwaliteit 4.2

Voor het bouwplan van de woningen en bedrijfspanden is een aantal toetsingscriteria opgesteld. Deze criteria hebben betrekking op de drie onderstaande aspecten.

### Plaatsing

- de woningen liggen in één voorgevelrooilijn;
- de woningen zijn op de straat georiënteerd (en daarmee op de mogelijke toekomstige ontsluiting);
- de woning op de hoek met de Leuringslaan is zowel op de Leuringslaan als op de ontsluitingsstraat georiënteerd;
- de bedrijfspanden zijn geschakeld aan de woningen;
- de bedrijfspanden liggen achter de voorgevelrooilijn van de woningen.

### Hoofdvorm

- de woningen hebben een rechthoekige basisvorm;
- de woningen zijn voorzien van een lessenaarskap;
- de hellingshoek van de kap is minimaal 45 graden;
- de goothoogte van de woningen is maximaal 3,5 m;
- de nokhoogte van de woningen is maximaal 11 m;
- de bedrijfspanden hebben een rechthoekige basisvorm;

- de bedrijfspanen zijn plat afgedekt of kennen een lessenaarskap;
- de bouwhoogte van de bedrijfspanen is maximaal 6 m.

#### Kleur- en materiaalgebruik

- de woningen dienen overwegend te worden uitgevoerd in baksteen, aangevuld met glas en hout;
- de kleuren dienen gedekt te zijn, dakpannen dienen te worden uitgevoerd in rood of antraciet, echter niet glanzend, en er dient een zorgvuldige detaillering te zijn;
- de bedrijfspanen dienen overwegend te worden uitgevoerd in plaatmaterialen, de basis (1 m van het maaiveld) is echter uitgevoerd in dezelfde baksteen als de woning;
- de kleurstelling van het plaatmateriaal is donker (donkerblauw, donkergroen, zwart).

Een bouwvergunning kan alleen worden afgegeven wanneer wordt voldaan aan vorenstaande criteria.



# Onderzoek 5

## **Geluid** 5.1

In opdracht van initiatiefnemer is door Stroop raadgevende ingenieurs bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de gevels vanwege geluidbronnen in de omgeving van het nieuwbouwplan aan de Leuringslaan.

Het nieuwbouwplan ligt enerzijds binnen de (geluid) invloedssfeer van Sportcentrum Leek, anderzijds binnen (geluid) invloedssfeer van een eventueel aan te leggen rondweg.

Door de gemeente Leek is aangegeven dat de geluidbelasting -door activiteiten in het Sportcentrum Leek- op het nieuwbouwplan niet de waarden van de woning aan Heihorst 42 mag overschrijden.

Aan de hand van het rekenmodel van sportcentrum Leek, behorend bij het akoestisch rapport, is de geluidsbelasting op de maatgevende woning van het plangebied berekend. Dit onderzoek leidt tot de volgende conclusie:

- uit de resultaten blijkt dat, door een gewijzigd ontwerpplan, tijdens alle bedrijfssituaties de geluidbelasting op het plangebied, ten opzichte van de bestaande (referentie)woning aan Heihorst 42, de waarden niet overschrijdt.

De gemeente heeft gevraagd om voor het onderhavige plan rekening te houden met een nieuwe rondweg ten zuiden van het plangebied. Daar er echter nog niets concreet is vastgesteld met betrekking tot de aanleg van deze weg, is het niet mogelijk om een toetsing aan de Wet geluidhinder met betrekking tot wegverkeerslawaai uit te voeren. De initiatiefnemer wil de toekomstige bewoners van het plangebied zoveel mogelijk bescherming bieden door een behaaglijk binnenklimaat in de woning te bieden. Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

- de woningen worden voorzien van een mechanisch gebalanceerd ventilatiesysteem;
- er zal een goede kierdichting (luchtdichtheid) worden toegepast, zodat er aan de EPC-eis kan worden voldaan.

Op basis van het Bouwbesluit moet de geluidwering van een gevel minimaal 20 dB bedragen. Bij toepassing een mechanisch ventilatiesysteem en een goede kierdichting bedraagt de geluidwering van een gevel 26 tot 28 dB.

Met betrekking tot de nieuwe rondweg wordt derhalve geconcludeerd dat door de toepassing van mechanische ventilatie in combinatie met een goede kierdichting bij de nieuwe woningen voldoende rekening wordt gehouden met het aspect wegverkeerslawaai.

Op basis van het voorgaande zijn er uit het oogpunt van geluidhinder geen belemmeringen om binnen het plangebied woningbouw te realiseren. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in de bijlage.

## **L u c h t k w a l i t e i t** 5.2

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

NSL/NIBM

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

INTERIMPERIODE

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Deze interim-periode zal naar verwachting voor geheel 2008 gelden. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden.

Het kabinet heeft gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal  $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) als 'niet in betekenende mate' vastgesteld en deze vastgelegd in de AMvB-nibm.

Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het Milieu en Natuur Planbureau een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel  $\text{PM}_{10}$  als  $\text{NO}_2$  met circa  $0,4\text{--}0,6 \mu\text{g}/\text{m}^3$  per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen



aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar gecompenseerd zal worden door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van 5 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van zeven ritten per woning. Dit betekent op de Leuringslaan een toename van maximaal 35 mvt/etmaal.

Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 700 mvt/etmaal kan de grens van 1% (een toename van  $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$   $\text{NO}_2$  of  $\text{PM}_{10}$ ) overschreden worden. De toename vanwege het plan is echter lager dan 600 mvt/etm en daarmee de 1% norm. Het plan kan daarom worden beschouwd als een nibm-project. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

## **B o d e m** 5.3

Om inzicht te verkrijgen in de kwaliteit van de bodem (grond en grondwater) wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Het onderzoek is uitgevoerd, de resultaten worden separaat toegevoegd.

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

## **A r c h e o l o g i e** 5.4

Archeologische (verwachtings)waarden dienen op grond van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ, 1 september 2007) te worden meegewogen in de besluitvorming over ruimtelijke ingrepen. Doel van de WAMZ is namelijk: 'bescherming van aanwezige en te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstorende activiteiten'. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) geraadpleegd worden. Voor de te verwachten waarden wordt gebruikgemaakt van de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW).

In het plangebied is geen bekend (geregistreerd) archeologisch terrein in het geding. Er zijn geen archeologische vondsten bekend uit het plangebied. De bodem in het plangebied bestaat uit veldpodzolgronden zonder deklaag. Dit betekent dat het prehistorisch maaiveld gelijk is aan het huidige maaiveld. In dergelijke omstandigheden is de kans dat eventuele prehistorische resten zijn aangetast zeer groot.

Het plangebied is tevens bebouwd of bebouwd geweest, maar maakt geen deel uit van de historische kern van Leek.

ARCHEOLOGISCH ADVIES

Op grond van bovenstaande wordt nader archeologisch onderzoek niet nodig geacht.

Het volledige advies is toegevoegd in de bijlage.

## **Water** 5.5

Op grond van artikel 12 uit het Besluit op de ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen. Deze paragraaf doet verslag van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. Voorafgaand aan deze ruimtelijke onderbouwing zal overleg met het Waterschap Noorderzijlvest plaatsvinden.

### ALGEMEEN

Op grond van een afspraak uit de Startovereenkomst 'Waterbeleid 21e eeuw', dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten'.

### BELEIDSKADER

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

### PROVINCIAAL BELEID

Bij nieuwe bouwlocaties acht de provincie duurzaam waterbeheer als vanzelfsprekend. Op bestaande locaties dienen mogelijkheden voor verbetering te worden benut bij herstructurering en groot onderhoud. Aandachtspunten bij duurzaam waterbeheer zijn onder andere:

- voldoende ruimte voor waterberging in waterpartijen met natuurvriendelijke oevers;
- beperken van verdroging door schone, verharde oppervlakken van de riolering af te koppelen en regenwater in de bodem te laten infiltreren;
- opvangen van verontreinigd water dat over verhardingen afstroomt;
- gebruiken van duurzame bouwmaterialen volgens het convenant Duurzaam Bouwen.

## Waterplan Westerkwartier

De gemeente Leek heeft in samenwerking met de gemeenten Grootegast, Marum en Zuidhorn het Waterplan Westerkwartier opgesteld. In het waterplan is de Watervisie Regio West 2020 opgenomen waarin het landelijk beleid (Nationaal Bestuursakkoord Water, Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw en Kaderrichtlijn Water) en het regionale beleid zijn vertaald in streefbeelden voor de bebouwde gebieden.

Het gemeentelijk waterbeleid is volledig aan het waterplan geconformeerd. Verder wordt de notitie Stedelijk Water van het Waterschap Noorderzijlvest (zie volgende paragraaf) in het gemeentelijk beleid gehanteerd.

GEMEENTELIJK WATERBELEID

## Notitie Stedelijk Water

De notitie Stedelijk Water vormt een toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Onder stedelijk gebied wordt ook bebouwd gebied in de kleinere kernen verstaan.

Deze notitie heeft tot doel een overzicht te geven van gezamenlijke belangen op het gebied van integraal waterbeheer en te komen tot een meer doelgerichte samenwerking tussen waterschap en gemeenten.

Water dient als basis te worden genomen voor ruimtelijke keuzen. Kansen die waterstromen bieden voor structurering van het ruimtegebruik, kunnen worden benut op basis van drie hydrologische ordeningsprincipes:

- de stroomgebiedbenadering;
- de positioneringsbenadering;
- de bufferbenadering.

BELEID WATERSCHAP

Met het oog op een evenwichtige waterhuishouding moet in ruimtelijke plannen sprake zijn van een goede ruimtelijke verdeling van water. Het verdient daarbij aanbeveling dat de ruimtelijke plannen zoveel mogelijk in overeenstemming zijn met de ligging van bestaande wateren.

Waterhuishoudkundige versnippering moet worden vermeden door het streven naar samenhang en structuur in de watersystemen. In de plantoelichting dient de bestaande en gewenste waterstructuur of het watersysteem worden toegelicht.

## Watertoets <sup>5.5.1</sup>

Het plangebied maakt deel uit van het watersysteem Leeksterhoofddeep, welke op zijn beurt weer behoort tot het deelstroomgebieddistrict Rijn-Noord. De afwatering van het gebied vindt hoofdzakelijk in oostelijke richting plaats via het Leeksterhoofddeep.

HUIDIG WATERSYSTEEM

Het plangebied is op de functiekaart uit het waterbeheerplan aangeduid als stedelijk water. Het omliggende gebied geeft een functie voor landbouw en natuur.

Voorliggend plan voorziet in beperkte wijzigingen van het watersysteem doordat het bebouwde/verharde oppervlak enigszins toeneemt (circa 520 m<sup>2</sup>). Schone oppervlakken worden 100% afgekoppeld. Het gebruik van duurzame materialen wordt door de gemeente gestimuleerd.

Wat betreft de drooglegging worden de uitgangspunten van de notitie Stedelijk Water gehanteerd. De door het waterschap gehanteerde eis bedraagt 1,20 m tot 1,30 m ten opzichte van het maaiveld om problemen met grondwateroverlast te voorkomen.

Omdat de toename van het verhard oppervlak (wegen, gebouwen en dergelijke) minder dan 750m<sup>2</sup> is, hoeft voor het onderhavige plan geen compensatie in de vorm van waterberging te worden gecreëerd.

## **Ecologie** <sup>5.6</sup>

Om de uitvoerbaarheid van dit plan te toetsen is een ecologische inventarisatie uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden in het projectgebied. Tevens is gekeken naar effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het projectgebied is hiertoe op 7 december 2007 bezocht door ecooloog de heer drs. M. van Dinther.

### **Soortenbescherming (Flora- en faunawet)** <sup>5.6.1</sup>

Uit de informatie op de website van Het Natuurloket (km-hok 220-574 d.d. 25 januari 2008) en het veldbezoek blijkt dat soorten uit tabel 1 (licht beschermd), zoals kleine zoogdieren en amfibieën in en direct rond het projectgebied voor zullen komen. Ook zullen enkele vogels in en om het projectgebied tot broeden komen. Daarnaast kan niet worden uitgesloten dat verblijfplaatsen van de zwaarder beschermde steenmarter (tabel 2) en zwaar beschermde vleermuissoorten (tabel 3) in het plangebied aanwezig zijn. De schuren en oude stallen zijn geschikt voor steenmarters. De boerderij is geschikt als verblijfplaats voor vleermuizen en heeft potentiële invliegopeningen.

De aanwezige soorten uit tabel 1 worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Ten aanzien van vogels dient gedurende de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Men kan er in dit projectgebied van uitgaan dat geen verbodsbepalingen worden overtreden als buiten het broedseizoen wordt gewerkt of als voor het broedsei-

zoen wordt begonnen en de werkzaamheden continu voortduren. Het weghalen van opgaande begroeiing en de sloop van de aanwezige bebouwing zal buiten het broedseizoen moeten worden uitgevoerd of worden gestart. Als werkzaamheden voor het broedseizoen worden gestart en continu voortduren, zullen broedvogels een rustigere broedplaats (op enige afstand) zoeken en niet door de werkzaamheden worden gestoord. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen van ongeveer 15 maart tot 15 juli loopt.

Ten aanzien van steenmarter en vleermuizen zal nader onderzoek moeten plaatsvinden naar de aanwezigheid van deze soorten in het plangebied.

### **Gebiedsbescherming** <sup>5.6.2</sup>

Het meest nabijgelegen gebied uit de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Leekstermeergebied op ruim 3 km van het plangebied (Vogelrichtlijngebied). De Ecologische Hoofdstructuur (Natuurschoon Veghevuur) ligt op ongeveer 1,5 km van het plangebied.

INVENTARISATIE

Beschermde gebieden liggen op een voldoende afstand van het projectgebied en zijn hiervan bovendien gescheiden door bebouwing en infrastructuur. Mede gelet op de aard van de ingrepen zijn dan ook geen negatieve effecten te verwachten. Voor deze activiteit is daarom geen vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig. De activiteit is ook niet in strijd met het POP II-beleid en het 'nee, tenzij'-beleid uit de Nota Ruimte voor de Ecologische Hoofdstructuur. Voor verder onderzoek geeft deze inventarisatie geen aanleiding.

### **Conclusie** <sup>5.6.3</sup>

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat een vooronderzoek in het kader van de flora- en faunawet noodzakelijk is. Gezien de beperkte natuurwaarden en ligging van het projectgebied kan met betrekking tot het vooronderzoek worden volstaan met een onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen en steenmarter. Vleermuizenonderzoek kan alleen worden uitgevoerd in de periode half april tot half oktober, aangezien vleermuizen buiten deze periode in winterslaap zijn.

Een oriëntatiefase voor de Natuurbeschermingswet 1998 of een analyse van de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de ligging van beschermde gebieden niet noodzakelijk. Het plan is hierdoor in het kader van gebiedsbescherming uitvoerbaar.

## **Externe veiligheid** 5.7

Begin augustus 2005 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit richt zich primair op inrichtingen die risico's met zich meebrengen voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Omdat het onderhavige plan de realisering van vijf risicogevoelige objecten betreft, is nagegaan of er risicovolle objecten in de omgeving zijn gesitueerd.

Uit de Risicokaart ([www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl)) blijkt dat er in de omgeving de volgende risicovolle objecten zijn gesitueerd:

- lpg-station aan de zuidrand van het bedrijventerrein Diepswal;
- gebruik van ammoniak op twee locaties aan de zuidwestzijde van het bedrijventerrein Diepswal;
- opslag van verpakte gevaarlijke stoffen aan de zuidrand van het bedrijventerrein Diepswal.

Het plangebied bevindt zich echter buiten de  $10^{-6}$ /jr risicozone van de vorenstaande risicovolle objecten.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is ook van toepassing op het transport van gevaarlijke stoffen. Transport betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water en het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

De meest nabijgelegen wegen, de N372 en de A7, staan niet in de Risico-atlas vervoer gevaarlijke stoffen. Risico's met betrekking tot vervoer van gevaarlijke stoffen over water of over het spoor zijn ook voor dit plan niet aan de orde. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico bij vaarwegen wordt op slechts enkele plaatsen in Nederland overschreden. De spoorlijn ligt op een te grote afstand van het plangebied om te worden meegenomen in het plan.

In het plangebied komen ook geen gasleidingen welke een mogelijke belemmering zouden kunnen vormen

## **Milieuaspecten** 5.8

Milieuaspecten worden geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering ten opzichte van milieuhinderlijke elementen.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich functies die van invloed kunnen zijn op het plangebied.

Direct ten oosten van het plangebied is het sportcentrum Leek gesitueerd. Volgens de VNG brochure bedrijven en milieuzonering is de richtafstand tussen de perceelsgrens van de sporthal en een rustige woonwijk op basis van het aspect van geluid 50 m. In het geval dat niet aan deze richtafstand wordt voldaan, dient deze afwijking te worden gemotiveerd.

De afstand tussen de perceelsgrens van de sporthal en de gevel van de meest oostelijke woning is minder dan 50 m. Met betrekking tot het aspect geluid is een onderzoek uitgevoerd. Voor de resultaten van dit onderzoek wordt verwezen naar paragraaf 5.1.

De afstand tussen de woningen en de ten zuiden gelegen bedrijven is meer dan 50 m. In het bestemmingsplan Bedrijventerrein Diepswal 2001 is opgenomen dat de bedrijven die toelaatbaar zijn in de noordrand van dit terrein (onder categorie B1), onder categorie 1 t/m 3 mogen vallen, met een zonering van 50 m. De meest nabije bestaande bedrijven op het terrein Diepswal (Leuringslaan 55, Mulderspark 3a, 7 en 9) hebben volgens hetzelfde plan ook milieucategoriën 1 tot en met 3. Met betrekking tot het bedrijventerrein Diepswal zijn er daarom geen belemmeringen te verwachten.





# Economische uitvoerbaarheid



De kosten die gepaard gaan met de uitvoering van de plannen zullen door de initiatiefnemer worden gedragen.



# Inspraak 7

De resultaten van de inspraak zullen te zijner tijd in dit hoofdstuk worden opgenomen.



# B i j l a g e n



Notitie: 072910-01

**Onderzoek geluidbelasting nieuwbouwplan aan  
Leuringslaan te Leek**

**Verantwoording**

Auteur(s) : ing. M.J. Reinders; ing. R.F. Smid  
Paraaf auteur(s) :  
Status : concept  
Versie : 1  
Aantal pagina's : 9 (exclusief bijlagen)  
Akkoord divisie manager :

Datum : 11 maart 2008

Uitgevoerd in opdracht van:

naam opdrachtgever : Compaan B.V.  
adres opdrachtgever : Joerelaan 2  
9261 XD Oostermeer  
contactpersoon : de heer P.A. Langman

**Colofon**

Stroop raadgevende ingenieurs bv  
Divisie Industrie  
Postbus 46  
9350 AA LEEK  
Telefoon : 0594-515522  
Telefax : 0594-515533  
E-mail : [info@stropri.nl](mailto:info@stropri.nl)  
Internet : [www.stropri.nl](http://www.stropri.nl)

**Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of anderszinds zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever of Stroop raadgevende ingenieurs bv.**

**Kwaliteit en verbetering van product en proces hebben bij Stroop raadgevende ingenieurs bv een hoge prioriteit. Stroop raadgevende ingenieurs bv hanteert hiertoe een managementsysteem dat is gecertificeerd volgens NEN-ISO 9001.**



## Inhoudsopgave

1	Inleiding .....	3
2	Situering .....	4
3	Activiteiten Sportcentrum Leek .....	5
3.1	Representatieve bedrijfssituatie (RBS) .....	5
3.2	Afwijkende bedrijfssituaties .....	5
4	Geluidbelasting door Sportcentrum Leek op plangebied .....	6
4.1	Algemeen .....	6
4.2	Toetsingskader .....	6
4.3	Situatie 2007 .....	6
4.4	Situatie 2008 .....	7
5	Geluidbelasting door wegverkeer (mogelijke) nieuwe rondweg .....	8
6	Conclusie .....	9

### BIJLAGEN

- 1 Ontwerp schematisch plangebied 2007 (concept)
- 2 Ontwerp schematisch plangebied 2008 (concept)
- 3 Overzicht beoordelingspunten
- 4 Overzicht rekenresultaten

## 1 Inleiding

In opdracht van Compaan B.V. is door Stroop raadgevende ingenieurs bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de omgeving vanwege een nieuwbouwplan aan Leuringslaan te Leek. In dit plan is beschreven dat er vier bedrijfswoningen met bedrijfsruimte zullen worden gerealiseerd. Dit plan ligt enerzijds binnen de (geluid)invloedsfeer van Sportcentrum Leek, anderzijds binnen de (geluid)invloedsfeer van een eventueel aan te leggen rondweg. Het bevoegd gezag, de gemeente Leek, heeft u verzocht om beide aspecten op uw nieuwbouwplan inzichtelijk te maken.

Het in 2007 ingediende plan is door de opdrachtgever met de gemeente Leek besproken. Door de gemeente Leek is aangegeven dat de geluidbelasting - door activiteiten in het Sportcentrum Leek - op het nieuwbouwplan niet de waarden van de woning aan Heihorst 42 mag overschrijden. Uit de resultaten van het onderzoek in 2007 blijkt dat, tijdens een representatieve - en incidentele bedrijfssituatie, de geluidbelasting op het plangebied, ten opzichte van de maatgevende bestaande woning aan Heihorst 42, de waarden niet overschrijdt. Tijdens een regelmatige afwijking kan er niet aan de gestelde norm worden voldaan. Het equivalente geluidniveau wordt met ten hoogste 1 dB overschreden en het maximale geluidniveau met ten hoogste 2 dB.

Voorgenoemde overschrijdingen zullen door een alternatief ontwerp of verplaatsing van het plangebied moeten worden weggenomen. Een alternatief van dit plan (concept) is door de heer Langman van Compaan B.V. aan ons kenbaar gemaakt en in dit rapport nader beschouwd.

Bij dit onderzoek is gebruik gemaakt van het rekenmodel, behorend bij het akoestisch onderzoek van Sportcentrum Leek van 22 mei 2006 (projectnummer: 062552-02). Zoals bij u bekend, heeft er een mutatie plaatsgevonden ten aanzien van eigendom van de nieuwe sporthal. Om na te gaan of dit consequenties heeft voor het geluidaspect is navraag gedaan bij de gemeente Leek en zij meldde dat de uitgangspunten met de kennis van nu niet zullen wijzigen. Afgezien van een eventuele toekomstige wijziging blijft de woning aan Heihorst 42 qua geluidbelasting bepalend.

## 2 Situering

Het nieuw te realiseren plangebied bevindt zich aan de noordzijde van het bedrijventerrein "Diepswal" te Leek op een afstand van circa 30 meter. Op het terrein staat momenteel een woning van derden, welke gesloopt zal worden. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door een woonwijk, aan de zuidzijde door het bedrijventerrein en aan de oostzijde door Leuringslaan en Sportcentrum Leek.

Afbeelding 2.1: situering plangebied (geel kader)



### 3 Activiteiten Sportcentrum Leek

Voor het berekenen van de geluidbelasting is het van belang om uit te gaan van een bedrijfssituatie die alle geluidproducerende activiteiten op het terrein van Sportcentrum Leek in ogenschouw neemt in de bijbehorende periode(s).

#### 3.1 Representatieve bedrijfssituatie (RBS)

De sportkalender van Sportcentrum Leek kan globaal worden verdeeld in twee perioden. Dit betreft een zomerperiode en een winterperiode. De winterperiode loopt van september tot en met april en de zomerperiode vanaf mei tot en met augustus. In de winterperiode vinden de meeste sportactiviteiten plaats (competitieseizoen).

De dagelijkse sportactiviteiten vinden plaats van 08.00 uur tot 23.00 uur. Daarnaast is het sportcafé, het bowlingcentrum en de huidige kantine geopend van maandag tot en met donderdag van 09.00 uur tot 00.00 uur, op vrijdag en zaterdag van 09.00 uur tot 02.00 uur en op zondag van 09.00 uur tot 18.00 uur. Voor al deze activiteiten komen, op een representatieve dag, circa 500 bezoekers, verdeeld over deze perioden.

#### 3.2 Afwijkende bedrijfssituaties

Naast de hierboven beschreven bedrijfssituatie, die representatief is voor de geluidemissie, komen voor de onderhavige inrichting situaties voor (regelmatige afwijkingen) waarbij - met enige regelmaat - hogere geluidemissies kunnen plaatsvinden dan onder representatieve bedrijfsomstandigheden.

##### *Regelmatige afwijking*

Het zaalvoetbalteam 'Leekster Eagles' uit Leek speelt in de huidige situatie alle thuiswedstrijden in de bestaande sporthal van het Sportcentrum Leek. Deze wedstrijden of andere – qua omvang – gelijkwaardige wedstrijden, vinden in de toekomst maximaal één keer per week plaats in de topsporthal. Deze wedstrijden worden in het weekeinde en in de avondperiode gespeeld. Naast de nationale wedstrijden worden er internationale wedstrijden in de topsporthal georganiseerd, zoals een tenniswedstrijd, voetbalwedstrijd, etc. Deze wedstrijden vinden ten hoogste vijf keer per jaar in zowel de dag- als avondperiode plaats.

##### *Incidentele bedrijfssituatie*

Tijdens een incidentele situatie die maximaal twaalf keer per jaar voorkomt, vindt er in zowel de avond- als nachtperiode een groot feest plaats met live muziek. Deze feesten en evenementen worden in de bestaande sporthal gehouden.

## 4 Geluidbelasting door Sportcentrum Leek op plangebied

### 4.1 Algemeen

Het plan (schematisch) uit 2007 is weergegeven in bijlage 1 en het aangepaste plan (schematisch) van 2008 is weergegeven in bijlage 2. Voor de geluidbelasting op de omgeving is door ons gebruik gemaakt van een computerrekenmodel van DGMR (Geonoise Versie 5.40/5.41), overeenkomstig methode II.8 van de Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999.

### 4.2 Toetsingskader

Het plangebied valt binnen de invloedssfeer van Sportcentrum Leek. Met het bevoegd gezag, de gemeente Leek, is afgesproken dat de vigerende geluidbelasting op de woning Heihorst 42 zal worden gebruikt als toetsingskader. Deze woning ligt het dichtst bij het plangebied.

### 4.3 Situatie 2007

In tabellen 4.1, 4.2 en 4.3 zijn de geluidbelastingen met betrekking tot deze woning alsmede het plangebied weergegeven.

Tabel 4.1: geluidbelastingen voor plangebied – representatieve bedrijfssituatie

Beoordelingspunt	Beschrijving beoordelingspunt	dagperiode		avondperiode		nachtperiode	
		L <sub>A</sub> R,LT	L <sub>A</sub> m,ax	L <sub>A</sub> R,LT	L <sub>A</sub> m,ax	L <sub>A</sub> R,LT	L <sub>A</sub> m,ax
4	Heihorst 42	27	33	36	43	31	43
13	Plangebied Leuringslaan	27	31	35	42	30	42
<i>Over-/ onderschrijding plangebied t.o.v. woning aan Heihorst 42</i>		0	-2	-1	-1	-1	-1

Tabel 4.2: geluidbelastingen voor plangebied – regelmatige afwijking

Beoordelingspunt	Beschrijving beoordelingspunt	dagperiode		avondperiode		nachtperiode	
		L <sub>A</sub> R,LT	L <sub>A</sub> m,ax	L <sub>A</sub> R,LT	L <sub>A</sub> m,ax	L <sub>A</sub> R,LT	L <sub>A</sub> m,ax
4	Heihorst 42	46	52	50	53	--	--
13	Plangebied Leuringslaan	47	54	50	55	--	--
<i>Over-/ onderschrijding plangebied t.o.v. woning aan Heihorst 42</i>		+1	+2	0	+2	--	--

Tabel 4.3: geluidbelastingen voor plangebied – incidentele bedrijfssituatie

Beoordelingspunt	Beschrijving beoordelingspunt	dagperiode		avondperiode		nachtperiode	
		L <sub>A</sub> R,LT	L <sub>A</sub> m,ax	L <sub>A</sub> R,LT	L <sub>A</sub> m,ax	L <sub>A</sub> R,LT	L <sub>A</sub> m,ax
4	Heihorst 42	38	50	65	58	64	58
13	Plangebied Leuringslaan	37	48	62	55	62	55
<i>Over-/ onderschrijding plangebied t.o.v. woning aan Heihorst 42</i>		-1	-2	-3	-3	-2	-3

Uit de resultaten blijkt dat tijdens een representatieve - en incidentele bedrijfssituatie de geluidbelasting op het plangebied ten opzichte van de maatgevende bestaande woning aan Heihorst 42 niet toeneemt.

Tijdens een regelmatige afwijking zal, ten opzichte van voorgenoemde woning, door een iets andere ligging van het plangebied het equivalente - en maximale geluidniveau toenemen. Het equivalente geluidniveau zal ten hoogste 1 dB toenemen en het maximale geluidniveau ten hoogste 2 dB.

#### 4.4 Situatie 2008

Een belangrijke wijziging ten opzichte van het plan uit 2007 is dat tussen de dichtstbij gelegen (hoek)woning en het Sportcentrum Leek het eigen bedrijfsgebouwtje is gelegen, zodanig dat de voorgevel van woning en bedrijfsgebouwtje op 'één' lijn zijn gelegen en de nokhoogtes nagenoeg gelijk zijn. Hierdoor wordt de woning zoveel mogelijk afgeschermd door het eigen bedrijfsgebouwtje.

In tabellen 4.4, 4.5 en 4.6 zijn de geluidbelastingen met betrekking tot de huidige maatgevende woning aan Heihorst 42 alsmede het plangebied weergegeven.

Tabel 4.4: geluidbelastingen voor plangebied – representatieve bedrijfssituatie

Beoordelingspunt	Beschrijving beoordelingspunt	dagperiode		avondperiode		nachtperiode	
		L <sub>AR,LT</sub>	L <sub>Am,xx</sub>	L <sub>AR,LT</sub>	L <sub>Am,xx</sub>	L <sub>AR,LT</sub>	L <sub>Am,xx</sub>
4	Heihorst 42	27	33	36	43	31	43
13	Plangebied Leuringslaan	19	29	26	30	20	30
<i>Over- / overschrijding plangebied t.o.v. woning aan Heihorst 42</i>		-8	-4	-10	-13	-11	-13

Tabel 4.5: geluidbelastingen voor plangebied – regelmatige afwijking

Beoordelingspunt	Beschrijving beoordelingspunt	dagperiode		avondperiode		nachtperiode	
		L <sub>AR,LT</sub>	L <sub>Am,xx</sub>	L <sub>AR,LT</sub>	L <sub>Am,xx</sub>	L <sub>AR,LT</sub>	L <sub>Am,xx</sub>
4	Heihorst 42	46	53	50	54	--	--
13	Plangebied Leuringslaan	44	53	47	54	--	--
<i>Over- / overschrijding plangebied t.o.v. woning aan Heihorst 42</i>		-2	0	-3	0	--	--

Tabel 4.6: geluidbelastingen voor plangebied – incidentele bedrijfssituatie

Beoordelingspunt	Beschrijving beoordelingspunt	dagperiode		avondperiode		nachtperiode	
		L <sub>AR,LT</sub>	L <sub>Am,xx</sub>	L <sub>AR,LT</sub>	L <sub>Am,xx</sub>	L <sub>AR,LT</sub>	L <sub>Am,xx</sub>
4	Heihorst 42	38	51	65	58	64	58
13	Plangebied Leuringslaan	28	29	54	47	53	47
<i>Over- / overschrijding plangebied t.o.v. woning aan Heihorst 42</i>		-10	-22	-11	-11	-11	-11

Uit de rekenresultaten blijkt dat door een wijziging in het ontwerpplan (bijlage 2) tijdens alle bedrijfssituaties aan de gestelde normen wordt voldaan.

## 5 Geluidbelasting door wegverkeer (mogelijke) nieuwe rondweg

De gemeente Leek heeft aangegeven dat er plannen zijn om in de nabijheid (zuidelijk) van het plangebied een nieuwe rondweg te situeren. De gemeente heeft gevraagd om voor het onderhavig plan hier rekening mee te houden.

Daar er echter nog niets concreet is vastgesteld met betrekking tot de aanleg van deze weg, is het niet mogelijk om een toetsing aan de Wet geluidhinder met betrekking tot wegverkeerslawaai uit te voeren. De planontwikkelaar (opdrachtgever) heeft echter aangegeven dat hij de toekomstige bewoners van het plan zoveel mogelijk bescherming wil bieden door een behaaglijk binnenklimaat in de woningen te creëren. Derhalve is het belangrijk dat de gevels van de woningen over goede geluidwerende kwaliteiten beschikken, zodat er geen hinder in de woning ontstaat vanwege wegverkeerslawaai.

Op basis van het bovenstaande heeft de opdrachtgever een aantal uitgangspunten opgesteld voor de te realiseren woningen, te weten:

- de woningen zullen worden voorzien van een mechanisch gebalanceerd ventilatiesysteem;
- er zal een goede kierdichting (luchtdichtheid) worden toegepast, zodoende dat er aan de EPC-eis kan worden voldaan.

Op basis van het Bouwbesluit moet de karakteristieke geluidwering van een gevel minimaal 20 dB bedragen. Indien het verschil tussen de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai en de eis voor het binnenniveau van 33 dB kleiner of gelijk is aan 20 dB, zal de woning op basis van het Bouwbesluit voldoen aan de eisen met betrekking tot de geluidwering.

Bij toepassing van een mechanisch ventilatiesysteem en goede kierdichting, bedraagt de geluidwering van een gevel 26 tot 28 dB. Daarom is er bij toepassing van een mechanisch ventilatiesysteem in hoge mate rekening gehouden met de geluidwering van de woning. Zelfs bij een relatief hoge geluidbelasting van 60 dB, zullen de woningen naar verwachting voldoen aan de eis van het Bouwbesluit. Bij een hogere geluidbelasting dan 60 dB, zal moeten worden onderzocht of woningen nog kunnen voldoen aan de eisen. Hier kunnen wij op voorhand, door het ontbreken van concrete gegevens van de weg, nog geen uitspraken over doen.

Ons inziens wordt door de toepassing van mechanische ventilatie in combinatie met een goede kierdichting in dit stadium voldoende rekening gehouden met het aspect wegverkeerslawaai.

## 6 Conclusie

In opdracht van Compaan B.V. is door Stroop raadgevende ingenieurs bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de omgeving vanwege een nieuwbouwplan aan Leuringslaan te Leek.

Aan de hand van het rekenmodel van Sportcentrum Leek, behorend bij het akoestisch rapport, is de geluidbelasting op de maatgevende woning van het plangebied berekend. Dit onderzoek leidt tot de volgende conclusies:

- uit de resultaten blijkt dat, door een gewijzigd ontwerpplan (bijlage 2), tijdens alle bedrijfssituaties de geluidbelasting op het plangebied, ten opzichte van de bestaande (referentie)woning aan Heihorst 42, de waarden niet overschrijdt.

Daarnaast heeft de gemeente Leek aangegeven dat er plannen zijn om in de nabijheid (zuidelijk) van het plangebied een nieuwe rondweg te situeren. De gemeente heeft gevraagd om voor het onderhavig plan hier rekening mee te houden. Dit onderzoek leidt tot de volgende conclusies:

- ons inziens wordt door de toepassing van mechanische ventilatie in combinatie met een goede kierdichting, in dit stadium voldoende rekening gehouden met het aspect wegverkeerslawaai.

Op basis van voorgenoemde conclusies zijn er, ons inziens, geen belemmeringen om het plangebied te realiseren.

Leek, 11 maart 2008  
Stroop raadgevende ingenieurs bv

Ing. R. Laan





# Colofon

**Opdrachtgever**

De heer P.A. Langman

**Rapport**

BügelHajema Adviseurs

**Projectleiding**

De heer ing. A.L. Wiersma

BügelHajema Adviseurs

**Projectnummer**

125.14.02.30.00

BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordering en Milieu BNSP  
Vaart nz 48-50  
Postbus 274  
9400 AG Assen  
Telefoon: (0592) 31 62 06  
Telefax: (0592) 31 40 35  
E-mail: [assen@bugelhajema.nl](mailto:assen@bugelhajema.nl)  
[www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort



COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN

Het college van burgemeester  
en wethouders

GEMEENTE LEEK		
Reg. nr.: 2009004976		
Ingekomen 13 JULI 2009		
Orig.	Geacc.	Kopie

Ons kenmerk: JG  
Onderwerp: bezwaarschrift Leuringslaan

Contactpersoon: mevrouw mr. J.S. Greven-Slagter  
Leek, 17 juni 2009

Geacht college,

Tegen uw besluit van 15 januari 2009 waarbij op grond van artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro) een bouwvergunning is verleend voor de bouw van vijf woon-werkwoningen op het perceel Leuringslaan 55 te Leek, zijn een aantal bezwaarschriften ingediend.

Bij brief van 17 februari 2009, ingekomen 17 februari 2009 hebben   
, wonende aan de Heihorst 42 te Tolbert namens de volgende personen een bezwaarschrift ingediend:

- , Heihorst 44, 9356 HD te Tolbert;
- , Heihorst 46, 9356 HD te Tolbert;
- , Heihorst 48, 9356 HD te Tolbert;
- , Heihorst 50, 9356 HD te Tolbert;
- , Heihorst 52, 9356 HD te Tolbert;
- , Heihorst 54, 9356 HD te Tolbert;
- , Heihorst 56, 9356 HD te Tolbert;
- , Mulderspark 3/c, 9351 NR te Leek.

Het tweede bezwaarschrift is, bij brief van 22 februari 2009, ingekomen 25 februari 2009 door de heer   
, ingediend namens   
, Heihorst 48, 9356 te Tolbert.

**Commissie bezwaarschriften**

Krachtens de Verordening Commissie Bezwaarschriften brengt de Commissie Bezwaarschriften advies uit aan B&W.

**Ontvankelijkheid**

Beide bezwaarschriften zijn tijdig, binnen zes weken na dagtekening van het bestreden besluit, ingediend en worden op grond van artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht geacht ontvankelijk te zijn.

**Hoorzitting**

De bezwaarschriften zijn conform het bepaalde in de Verordening Commissie Bezwaarschriften behandeld tijdens een openbare hoorzitting van Kamer I van de Commissie Bezwaarschriften op woensdag 8 april 2009. Aanwezig waren:

1 (allen bezwaarden).

Tevens was de heer Arkema namens het college van Burgemeester en wethouders aanwezig. Een verslag van de hoorzitting treft u bijgaand aan.

Tolberterstraat 66

9351 BJ Leek

Postbus 100

9350 AC Leek

Telefoon

(0594) 55 15 15

Fax

(0594) 51 75 12

E-mail:

info@leek.nl

Internet:

www.leek.nl

## Bezwaar

De beide bezwaarschriften komen kort weergegeven neer op het volgende.

Bezwaarden vrezen dat door de bouw van de vijf woon/werkwoningen aan de Leuringslaan niet alleen de groenbuffer ongedaan gemaakt wordt maar ook het woon- en leefgenot en de privacy. Tevens vrezen zij voor geluids-, milieu- en verkeersoverlast en verminderde bouwmogelijkheden voor de huidige bewoners. Daarnaast vrezen de bezwaarden voor soortgelijke overlast, die zij momenteel ervaren door de komst van de Topsporthal, in de nabijheid van hun woningen.

Voorts voeren zij aan dat door de geringe afstand tussen de huidige woningen en de vijf nieuw te bouwen woon/werkwoningen aan de Leuringslaan en de bouwhoogte daarvan, de privacy en zonlichttoetreding ernstig zal verminderen.

Vervolgens geven bezwaarden aan dat er tijdens de gehele procedure sprake is geweest van een 'miscommunicatie' tussen de bewoners en de gemeente. Zij hadden daarbij graag in een eerder stadium betrokken willen worden bij de ontwikkeling van het bouwplan c.q. proces. Bezwaarden stellen eveneens dat zij nergens in de aan het bestreden besluit ten grondslag liggende ruimtelijke onderbouwing een motivatie hebben kunnen vinden waarom juist gekozen is voor deze specifieke locatie. Tevens missen zij in de ruimtelijke onderbouwing de stedenbouwkundige motieven die ten grondslag hebben gelegen aan het feit dat een boerderij wordt afgebroken en vervangen door vijf woon/werkwoningen waarbij bovendien ook nog buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Ook in het vrijstellingsbesluit is deze afweging niet terug te vinden. Door het ontbreken van een dergelijke onderbouwing komen bezwaarden dan ook tot de conclusie dan dat het bestreden bouwplan voorziet in een grondtransactie waarbij zowel de gemeente als een projectontwikkelaar slechts persoonlijk gebaat zouden zijn bij een zo groot mogelijke winstmaximalisatie. Bezwaarden zijn van oordeel dat dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien is er geen goede ruimtelijke ordening.

Vervolgens geven bezwaarden aan dat in de ruimtelijke onderbouwing verwezen wordt naar het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Sintmaheerd III", echter dit ontwerp heeft naar oordeel van bezwaarden niet ter visie gelegen bij de betreffende stukken aangaande het bouwplan. Bezwaarden geven aan dat zij hier, in de voorbereidingsfase, geen kennis van hebben kunnen nemen.

Voorts geven bezwaarden aan dat er inmiddels een Intergemeentelijke Structuurvisie Roden-Leek in voorbereiding is, hetgeen half maart ter visie gelegd zou gaan worden. De uitgangspunten van deze visie blijven naar oordeel van bezwaarden hetzelfde. Er is een doorsteek geprojecteerd van de Auwemalaan naar een nieuw te bouwen woonwijk aan de overzijde van de Tolbertervaart. Deze wordt begeleid door een groene rand. Hierin past naar oordeel van bezwaarden het voorliggende bouwplan niet. Daarnaast zorgt een nieuwe woonwijk naar mening van bezwaarden voor behoorlijk wat verstedelijking in de omgeving. Bezwaarden maken om die reden dan ook bezwaar tegen de voorgenomen verdichting van het gebied en afname van de open en groene ruimtes.

Bezwaarden voeren vervolgens aan dat de gemeente van plan is het bedrijventerrein Diepswal af te waarden en zware bedrijven wil vestigen op het industrieterrein Leeksterveld. Bezwaarden pleiten er des te meer voor om de geplande vijf woon/werkwoningen niet naast het bedrijventerrein Diepswal te plaatsen maar op het bedrijventerrein van de vrijkomende locaties. Bezwaarden verwijzen hierbij ook naar de twee forse branden die bij het afvalverwerkingsbedrijf Hummel in korte tijd hebben plaatsgevonden. Bezwaarden verzoeken de gemeente om dit mogelijke alternatief in overweging te nemen.

Vervolgens voeren bezwaarden aan dat de kwaliteit van het betreffende gebied tot uiting komt in de verscheidenheid aan flora en fauna in het woongebied.



Hoewel niet objectief is aan te tonen dat er verschillende soorten fauna voorkomen in het betreffende gebied en de vernietiging van het groen niet zal direct zal leiden tot een afname van de populatie van deze soorten willen bezwaarden hiermee wel aangeven dat het betreffende gebied zeer uniek is.

Bezwaarden geven voorts aan dat het anders gesteld is met de vleermuizen in het gebied. Het onderzoek, zoals dat is gevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing, geeft aan dat de vleermuizen het betreffende perceel en de naastgelegen elzensingel gebruiken als foerageergebied en vlieg-route. Het voorliggende plan zal het foerageergebied vernietigen en mogelijk de aanvliegroute aantasten. Bezwaarden hebben naar aanleiding hiervan navraag gedaan bij het ecologisch adviesbureau Altenburg en Wymenga (Veenwouden). Voornoemd bureau geeft aan dat het mogelijk is dat als gevolg van het bouwplan (lichtuitstraling en geluid) de populatie verstoord zal worden. De aan het bouwplan ten grondslag liggende ruimtelijke onderbouwing gaat hieraan volledig voorbij. Er wordt naar oordeel van bezwaarden slechts de opmerking gemaakt dat de verblijfsplaatsen niet worden verstoord. Dit is naar mening van bezwaarden volstrekt onvoldoende. Voornoemd bureau geeft vervolgens aan dat eerst een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet aangevraagd had moeten worden.

Voorts geven bezwaarden aan dat zij in de ruimtelijke onderbouwing en het vrijstellingsbesluit de conclusie van het vleermuizenonderzoek missen, namelijk het behoud van de elzensingel. Bezwaarden veronderstellen daarom dat de elzensingel behouden blijft. Dit is naar oordeel van bezwaarden echter niet in het vrijstellingsbesluit gewaarborgd.

Vervolgens geven bezwaarden aan dat zij een welstandsadvies bij het bestreden bouwplan missen. Bij het vrijstellingsbesluit zou wel een voorlopig welstandsadvies (d.d. 23-04-08) gevoegd zijn. Bezwaarden geven aan dat dit welstandsadvies niet gemotiveerd is, er wordt enkel gesteld dat het bouwplan niet strijdig is met de redelijke eisen van welstand, een nadere motivering hieromtrent ontbreekt.

Tot slot zijn bezwaarden van oordeel dat hun belangen in deze niet voldoende onderkend zijn. Zij zijn van mening dat bij realisering van het bestreden bouwplan mogelijk zelfs sprake zou kunnen zijn van waardedaling van de betreffende woningen. Bezwaarden hebben dan ook de intentie een planschadeprocedure op te starten.

#### **Verweer**

Naar aanleiding van de ingediende bezwaren voeren B&W het volgende aan.

B&W geven aan dat het bestreden bouwplan niet passend is binnen de voorschriften van het geldende bestemmingsplan "Sintmaheerd III". Om die reden is een vrijstellingsprocedure volgens artikel 19, lid 1, Wro (oud) gevoerd.

Volgens artikel 19, lid 1 van de Wro kan de gemeenteraad vrijstelling van het bestemmingsplan verlenen. De gemeenteraad heeft deze bevoegdheid bij besluit van 17 april 2000 gedelegeerd aan het college van burgemeester en wethouders. Vrijstelling mag slechts worden verleend als het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en vooraf aan Gedeputeerde Staten van Groningen een verklaring van geen bezwaar is ontvangen. Aan deze vereisten is voldaan, de betreffende stukken maken dan ook onderdeel uit van de vergunning.

Voorts stelt het college dat volgens artikel 19a Wro de procedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is, waarbij een ieder in de gelegenheid gesteld wordt zijn zienswijzen in te dienen.

Bezwaarden hebben allen zienswijzen ingediend tegen het ontwerp besluit van 28 mei 2008, gepubliceerd 29 mei 2008.

Deze zienswijzen zijn behandeld in de "Nota van reactie respondenten zienswijzen". Deze nota maakt eveneens onderdeel uit van het bestreden besluit van 15 januari 2009.

De gemeente heeft in de "Nota van reactie op de zienswijzen respondenten" gereageerd op de ingebrachte zienswijzen. Bij besluit van 15 januari 2009 heeft het college dan ook de gevraagde bouwvergunning verleend.

Ten aanzien van de ingebrachte bezwaren merken B&W het volgende op.

De groene bufferzone achter de woningen en tussen Sintmaheerd en bedrijventerrein Diepswal zal niet ongedaan gemaakt worden.



B&W geven aan dat de groenstrook die in het bestemmingsplan "Sintmaheerd III" is aangegeven achter de woningen aan de Heihorst 42 tot en met 48 (even) echter wel smaller wordt. De strook achter de woningen aan de Heihorst 50 tot en met 56 (even) en achter de woning Mulderspark 3 c verandert niet. B&W stellen dat de groenstrook direct achter de woningen aan de Heihorst in stand blijft, een en ander is reeds aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing en het daarin opgenomen flora- en faunaonderzoek.

De betreffende groenstrook is in gebruik bij bezwaardens. Zij verwijderen de groenstrook naar verwachting niet zelf. Bovendien is de groenstrook voor het deel achter de woningen in eigendom van de gemeente en wordt er op toegezien dat hier geen werkzaamheden worden uitgevoerd. Verder geven B&W aan dat niet moet worden vergeten dat het niet om de vestiging van bedrijven gaat, maar om woningen met een praktijkruimte aan huis. De betreffende praktijkruimtes zijn niet groter dan circa 50 m<sup>2</sup>. Bovendien is de verkeersaantrekkende werking beperkt en speelt het zich niet af aan de zijde van de Heihorst. Om die reden verwachten B&W dan ook geen geluids-, verkeers- en milieuoverlast.

Ten aanzien van de vermindering van privacy merken B&W op dat de groenstrook achter de woningen Heihorst 42 tot en met 56 (even) en Mulderspark 3 c in stand blijft, om die reden verwachten B&W dan ook geen aantasting van de privacy en woonkwaliteit. Daarnaast wordt de rust in de omgeving naar verwachting niet onevenredig aangetast. B&W geven aan dat de tuinen van de toekomstige bewoners eveneens gelegen zijn aan de groenstrook. Verwacht wordt dat ook de nieuwe bewoners gesteld zijn op hun rust, privacy en woonkwaliteit.

Naar oordeel van B&W gaat het te ver op te stellen dat de woningen achter de Heihorst 42 tot en met 56 (even) worden ingesloten door de nieuwbouw. Achter de woningen Heihorst 50 tot en met 56 is reeds bebouwing aanwezig. Volgens het geldende bestemmingsplan kan er ter plaatse nieuw worden gebouwd. Verder blijft zoals B&W reeds eerder hebben aangegeven de groenstrook tussen de woningen aan de Heihorst en de nieuwbouw in stand. Tenslotte merken B&W nog op dat de ontsluiting van de woningen aan de Heihorst gelegen zijn aan de voorzijde van de woningen.

B&W geven aan dat zoals in de ruimtelijke onderbouwing en in de overwegingen van de zienswijzen reeds is aangegeven, alle belangen zijn overwogen. Het gaat naar oordeel van B&W om een binnenstedelijke ontwikkeling, die door de gemeente wordt beoordeeld als een (algemeen) maatschappelijk belang. De gemeente heeft alle belangen afgewogen en gemeend mee te moeten werken aan deze ontwikkeling. In feite is de gewenste ontwikkeling door de gemeenteraad bevestigd tijdens de raadsvergadering, waarbij bezwaardens gebruik hebben gemaakt van hun spreekrecht.

Ten aanzien van de gevolgde procedure zijn B&W van oordeel dat er juist uitgebreid gecommuniceerd is met alle betrokkenen.

Bij de terinzagelegging van het ontwerp zijn omwonenden mondeling geïnformeerd, de portefeuillehouder heeft een hoorzitting gehouden waarbij de omwonenden in de gelegenheid gesteld zijn om tijdens de raadscommissie Ruimte in te spreken. Naar oordeel van B&W zijn omwonenden voortdurend schriftelijk op de hoogte gesteld van de voortgang van de procedure. De stelling van bezwaardens dat er sprake zou zijn van een miscommunicatie vinden B&W dan ook niet terecht.

Ten aanzien van de planschade merken B&W op dat niet bekend is of er sprake is van planschade, dit zou moeten blijken uit een eventuele analyse.

Ten aanzien van de motivatie waarom het bouwplan juist op de geplande locatie zou moeten plaatsvinden verwijzen B&W naar de ruimtelijke onderbouwing. Hierin is duidelijk naar voren gekomen waarom het bouwplan juist op de betreffende locatie moet komen.

Ten aanzien van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Sintmaheerd III" merken B&W op dat het voorontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen van 28 augustus tot 9 oktober 2008. Een vrijstellingsprocedure loopt vooruit op een nieuw bestemmingsplan.

Naar oordeel van B&W is het juist goed dat er een verwijzing wordt gemaakt naar een nieuw in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.



B&W merken voorts op dat er ten tijde van de besluitvorming inzake de bouwvergunning op 15 januari 2009 nog geen Intergemeentelijke Stuurvisie (IGS) was, noch een ontwerp daarvan. Overigens hebben B&W wel rekening gehouden met het toekomstige IGS. Naar oordeel van B&W is er na realisering van het bouwplan nog voldoende ruimte beschikbaar voor een eventuele verbindingzone richting de Tolbertervaart.

Vervolgens merken B&W ten aanzien van het flora- en faunaonderzoek op dat dit onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke onderbouwing. Daaruit blijkt dat voldoende onderzoek is gedaan naar de vleermuizenpopulatie. De aan de noordzijde gelegen groensingel blijft behouden. De vleermuizenpopulatie wordt naar oordeel van B&W niet verstoord bij realisering van het bouwplan. Daarbij geven B&W nog aan dat een ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet geen onderdeel uitmaakt van de vrijstellingsprocedure.

Tot slot geven B&W aan dat het bij het bouwplan behorende welstandsadvies kort maar krachtig is. Het advies verwijst namelijk naar de door de gemeenteraad vastgestelde Welstandsnota, in casu naar de criteria die gelden voor het gebied 5.8 e. In deze Welstandsnota zijn de welstandscriteria gemotiveerd en kan naar oordeel van B&W worden volstaan met een verwijzing hiernaar.

### **Overwegingen**

Op basis van de stukken en hetgeen ter zitting door alle partijen is aangevoerd overweegt de commissie het volgende.

De commissie stelt vast dat op grond van artikel 44, eerste lid Woningwet een reguliere bouwvergunning slechts worden geweigerd indien (kort samengevat en voor zover hier van belang):

- a. het bouwplan in strijd is met de voorschriften van het bouwbesluit;
- b. het bouwplan niet voldoet aan de bouwverordening;
- c. het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan;
- d. het bouwplan niet voldoet aan redelijke eisen van welstand;

Voldoet het bouwplan aan de voorgenoemde toetsingskaders, dan is het college verplicht de gevraagde vergunning te verlenen.

#### *Bouwverordening en bouwbesluit*

Van enige strijdigheid met de voorschriften van het bouwbesluit (artikel 44, eerste lid onder a Woningwet) en de bouwverordening (artikel 44, eerste lid onder b Woningwet) is de commissie op basis van de stukken niet gebleken.

#### *Bestemmingsplan*

Daarnaast dient op grond van artikel 44, eerste lid onder c Woningwet het bouwplan te worden getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De commissie constateert dat ter plaatse het bestemmingsplan "Sintmaheerd III" vigeert. Het voornoemde bestemmingsplan is door de raad bij besluit van 31 januari 1994 vastgesteld en goedgekeurd op 11 april 1994.

In dit bestemmingsplan heeft het betreffende perceel, waarop het bouwplan betrekking heeft, de bestemming "woondoeleinden".

De als zodanig bestemde gebieden zijn, overeenkomstig artikel 4 van voornoemd bestemmingsplan, bestemd voor de volgende doeleinden:

- wonen;
- maatschappelijke doeleinden;
- verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- groenvoorziening;
- nutsvoorziening.

De commissie stelt op basis van de stukken en tekeningen vast dat het te realiseren bouwplan deels valt binnen het, bij de bestemming "woondoeleinden" behorende, bebouwingsvlak. Echter een deel van het te realiseren bouwplan valt buiten voornoemd bebouwingsvlak en valt op gronden met de aanduiding "groenbuffer". Dientengevolge komt de commissie tot de conclusie dat hier sprake is van strijdigheid met de geldende voorschriften.



Op grond van artikel 19 eerste lid (oud) Wro kan door de gemeenteraad vrijstelling worden verleend van het geldende bestemmingsplan mits het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en vooraf door gedeputeerde staten van Groningen een zogenaamde verklaring van geen bezwaar is afgegeven. De gemeenteraad kan deze vrijstellingsbevoegdheid delegeren aan burgemeester en wethouders. Dit laatste heeft de gemeenteraad van Leek gedaan. Voorts heeft de gemeenteraad, omdat terzake van het geldende bestemmingsplan niet is voldaan aan de tienjaarlijkse herzieningsplicht als bedoeld in artikel 33 Wro, op 23 juni 2008 een voorbereidingsbesluit genomen voor het gebied waarbinnen het bouwplan is gelegen. Het bepaalde van artikel 19 lid 4 Wro staat dan ook niet aan het verlenen van vrijstelling in de weg. De commissie stelt vast dat gedeputeerde staten van de provincie Groningen op 25 november 2008 besloten hebben de gevraagde verklaring van geen bezwaar ex artikel 19, lid 1 van de Wro te verlenen. Zij achten het bouwplan in overeenstemming met het Provinciaal Omgevings Plan (POP) en de Nota Bouwen en Wonen. In aansluiting daarop heeft het college op 15 januari 2009 een bouwvergunning verleend voor het betreffende bouwplan.

De commissie heeft echter wel geconstateerd dat het college in het bestreden besluit verzuimd heeft te motiveren op grond waarvan vrijstelling van het bestemmingsplan is verleend, in casu vrijstelling artikel 19 lid 1 Wro. De commissie is dan ook van oordeel dat het college het besluit in heroverweging, met inachtneming van het vorenstaande, nader dient te motiveren.

Daarnaast heeft de commissie geconstateerd dat in het bestreden besluit eveneens niet is aangegeven welke bedrijfsmatige activiteiten in de woon/werkwoningen zijn toegestaan. De commissie adviseert het college dan ook ten aanzien van dit punt in het heroverwegingsbesluit een nadere motivatie op te nemen.

#### *Ruimtelijke Onderbouwing*

Naarmate de inbreuk op de bestaande planologische situatie geringer is, behoeven er minder zware eisen te worden gesteld aan de ruimtelijke onderbouwing van een project. De ruimtelijke onderbouwing die aan deze vrijstelling ten grondslag ligt, wordt gevormd door het rapport van Bugel Hajema Adviseurs d.d. 4 december 2008. In de ruimtelijke onderbouwing wordt een omschrijving gegeven van het bouwplan en wordt het relevante provinciaal- en gemeentelijk ruimtelijk beleid geschetst. Het bouwplan is getoetst aan milieutechnische-, geluidstechnische, luchtkwaliteit, waterhuishoudkundige, ecologische en archeologische aspecten. In de ruimtelijke onderbouwing zijn verder een hoofdstuk over de planbeschrijving/inpassing en een hoofdstuk over de beeldkwaliteit opgenomen. De commissie concludeert dat er op basis van deze ruimtelijke onderbouwing dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het bouwplan. De commissie is van oordeel dat, de aan deze vrijstelling ten grondslag liggende, ruimtelijke onderbouwing op zich voldoet aan de eisen die daaraan in dit geval dienen te worden gesteld en dus als een goede en zorgvuldige ruimtelijke onderbouwing kan worden aangemerkt.

#### *Welstand*

Tenslotte dient het bouwplan op grond van artikel 44 eerste lid onder d Woningwet te voldoen aan redelijke eisen van welstand. De commissie stelt vast dat de Welstandscommissie Libau, Welstands- en Monumentenzorg Groningen op 23 april 2008 een welstandsadvies heeft uitgebracht. De welstandscommissie heeft geoordeeld dat de adviesaanvraag met betrekking tot het bestreden bouwplan niet strijdig is met redelijke eisen van welstand. De welstandscommissie geeft in haar advies aan dat het bouwplan is getoetst aan de gemeentelijke Welstandsnota en in het bijzonder aan het beleid en criteria zoals die gelden voor gebied 5.8 e waarin het bouwplan is gelegen. De commissie heeft echter, op basis van de van kracht zijnde Welstandsnota, geconstateerd dat het betreffende bouwplan niet is gelegen in het gebied 5.8 e. Het gebied 5.8 e heeft namelijk betrekking op het industrieterrein Diepswal. Het betreffende bouwplan is juist gelegen in een gebied naast het industrieterrein Diepswal. Het vorenstaande betekent dat de welstandscommissie het bouwplan heeft getoetst aan welstandscriteria die niet van toepassing zijn op het gebied waartoe het bouwplan behoort. De commissie is dan ook van oordeel dat het welstandsadvies op onjuiste gronden is uitgebracht.



### *Communicatie tijdens procedure*

Ten aanzien van de communicatie tijdens de bouwplanprocedure is het de commissie niet gebleken dat het college onjuist dan wel onzorgvuldig zou hebben gehandeld. De commissie stelt dat het college, door het organiseren van een niet wettelijke verplichte hoorzitting ten overstaan van de raad, juist een extra inspraakmogelijkheid voor bezwaarden heeft gecreëerd, waarbij de bezwaarden in de gelegenheid gesteld zijn hun zienswijzen nader toe te lichten. De commissie is dan ook van oordeel dat het college uiterst zorgvuldig heeft gehandeld.

### *Aantasting belangen*

Ofschoon er wat betreft privacy, woonkwaliteit en bezonning enige aantasting zal zijn ten opzichte van de oude situatie, is van een onevenredige afbreuk aan aangrenzende of nabijgelegen percelen, woningen naar oordeel van de commissie geen sprake.

### *Vleermuizen en marterachtigen*

Met betrekking tot de ecologische belangen stelt de commissie vast dat het bureau Bugel Hajema op 4 december 2008 een notitie heeft opgesteld. Uit deze notitie blijkt dat op 29 mei 2008 en 17 juni 2008 een steenmarter- en vleermuizenonderzoek heeft plaatsgevonden. Op grond van dat onderzoek heeft het bureau vervolgens geconcludeerd dat in de aanwezige bebouwing geen verblijfplaats van de steenmarter of andere marterachtigen aanwezig is. Ten aanzien van mogelijke vleermuizen merkt het onderzoeksbureau op dat er ten tijde van het onderzoek geen vleermuizen zijn waargenomen. Wel wordt het plangebied door vleermuizen gebruikt om te foerageren. Door de sloop en verwijdering van de aanwezige groenstructuur zal het foerageergebied veranderen. Echter het onderzoek geeft tevens aan dat de vleermuizen in de toekomst hier kunnen blijven foerageren. Wel wordt de aanbeveling gegeven zoveel mogelijk opgaand groen te sparen en op te nemen in de nieuwe ontwikkeling. Hierdoor blijft het aanwezige foerageergebied zoveel mogelijk intact.

Gelet op het voorgaande is het de commissie niet gebleken dat het uitgebrachte rapport c.q. onderzoek onzorgvuldig dan wel op onjuiste wijze zou zijn uitgevoerd. Daarnaast merkt de commissie nog op dat de bezwaarden geen gedegen tegenrapport hebben overhandigd waaruit het tegendeel zou blijken.

### *Groensingel*

Ten aanzien van de groensingel is het de commissie niet gebleken dat het noordelijk deel van de groensingel niet geheel kan worden behouden. De commissie is dan ook van oordeel dat er ten aanzien van dit bezwaar geen onevenredige nadelen voor bezwaarden bestaan.

### *Waardevermindering*

Met betrekking tot de aangevoerde waardevermindering van de woningen van bezwaarden overweegt de commissie dat dit aspect niet betrokken kan worden in de beoordeling omtrent de vrijstellingsverlening. Bezwaarden kunnen individueel desgewenst op de voet van artikel 49 Wro een verzoek om planschadevergoeding bij de gemeenteraad indienen.

### **Advies**

Wij adviseren u, op grond van het bovenstaande, de bezwaarschriften gegrond te verklaren en onder het in acht nemen van hetgeen hierboven is overwogen opnieuw op het verzoek om vrijstelling te beslissen.

Een afschrift van uw beslissing op de bezwaarschriften zien wij gaarne tegemoet.

Kamer I van de Commissie Bezwaarschriften,

de voorzitter,

de secretaris,





«De heer\_of\_mevrouw» «Achternaam»  
«Adresregel\_1»  
«POSTCODE» «PLAATS»

Ons kenmerk: PA/AZ/2009006605  
Onderwerp: Besluit op bezwaar

Contactpersoon: P.J. Arkema  
Leek, 1 oktober 2009

Geachte heer, mevrouw «Achternaam»,

In februari 2009 hebt u bezwaar ingediend tegen ons besluit van 15 januari 2009 om vrijstelling van het bestemmingsplan en een bouwvergunning te verlenen, voor vijf woon-werkwoningen op het perceel Leuringslaan 55 te Leek.

Uw bezwaren zijn behandeld door de Commissie Bezwaarschriften. De commissie heeft op 8 april 2009 een hoorzitting gehouden en vervolgens advies aan ons uitgebracht. Het verslag van de hoorzitting en het advies van de commissie zijn als bijlage bij deze brief gevoegd.

Wij delen u hierbij mee dat wij het advies van de commissie hebben overgenomen. Dat betekent dat uw bezwaar deels gegrond is en voor het overige ongegrond. Wij hebben een besluit op bezwaar genomen, waarbij wij rekening hebben gehouden met het advies van de commissie, zoals hieronder is aangegeven.

#### **Onvolkomenheden in het besluit**

De commissie heeft enkele onvolkomenheden in het besluit opgemerkt en adviseert om hier rekening mee te houden bij het besluit op bezwaar. De door de commissie geconstateerde onvolkomenheden geven aan dat ons besluit niet volledig is. Er is niet aangegeven op grond waarvan vrijstelling van het bestemmingsplan is verleend. Ook is niet aangegeven welke bedrijfsmatige activiteiten in de woon-werkwoningen zijn toegestaan. De commissie geeft aan dat deze gebreken in het besluit op bezwaar kunnen worden hersteld. Wij hebben het besluit hierop aangepast.

#### **Bezwaren**

U hebt een groot aantal gronden van bezwaar ingediend. Een grond van bezwaar is door de commissie aangemerkt als gegrond:

- De commissie heeft een omissie geconstateerd in het welstandsadvies. De commissie heeft vastgesteld dat de Welstandscommissie op 23 april 2008 een advies heeft uitgebracht. De commissie heeft echter, op basis van de van kracht zijnde Welstandsnota, geconstateerd dat het betreffende bouwplan niet is gelegen in het gebied 5.8.e (Industrieterrein Diepswal), maar in gebied 5.6 (De Jaren 80) van de Welstandsnota. De commissie is van oordeel dat het welstandsadvies op onjuiste gronden is uitgebracht.

Voor alle overige gronden van bezwaar die u hebt ingediend, adviseert de commissie ons om deze ongegrond te verklaren.

Tolberterstraat 66

9351 BJ Leek

Postbus 100

9350 AC Leek

Telefoon

(0594) 55 15 15

Fax

(0594) 51 75 12

E-mail:

info@leek.nl

Internet:

www.leek.nl



### Overwegingen

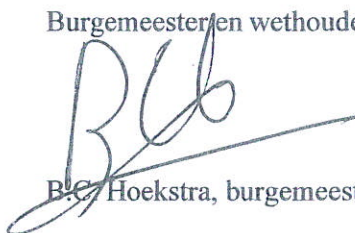
Uit navraag blijkt dat tijdens het overleg tussen de rayonarchitect en de gemeente is afgesproken dat het bouwplan zou worden getoetst aan de welstandscriteria voor Industrierrein Diepswal. Dit omdat het om woon-werkwoningen gaat die op de grens van Sintmaheerd en het industrieterrein zijn gelegen en qua functie beter aansluiten bij het industrieterrein. Ook zijn de woon-werkwoningen op Leuringslaan georiënteerd, die voor het grootste deel gelegen is in of aan het Industrierrein. Deze motivatie is per abuis niet opgenomen in het Welstandsadvies en het besluit. Wij hebben daarom een nader Welstandsadvies gevraagd. Dit advies hebben wij op 18 september 2009 ontvangen. Een kopie hiervan is eveneens bij deze brief gevoegd. Dit advies is betrokken bij de besluitvorming over uw bezwaren.

### Besluit

Wij verklaren uw bezwaar gegrond, voor zover het betrekking heeft op het welstandsadvies, en voor het overige ongegrond. Wij hebben het besluit hersteld door het nader Welstandsadvies van 18 september 2009 over te nemen. Deze maakt onderdeel uit van ons besluit op bezwaar. Voor de overige gronden van bezwaar die wij ongegrond verklaren, overeenkomstig het advies van de Commissie Bezwaarschriften, verwijzen wij voor de motivatie naar het advies van de commissie.

Hierbij gevoegd is een kopie van ons herroepen besluit om vrijstelling ex artikel 19, lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en een bouwvergunning te verlenen voor vijf woon-werkwoningen op het perceel Leuringslaan 55 te Leek.

Burgemeester en wethouders van Leek,



B.C. Hoekstra, burgemeester



H.K. Hofman, secretaris

### Beroep

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunt u en kunnen andere belanghebbenden binnen een termijn van zes weken na dagtekening van dit besluit een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de rechtbank Groningen, sector Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Voor de behandeling van het beroep is griffierecht verschuldigd. Wanneer er sprake is van dringende spoed en niet kan worden gewacht op de beslissing op het beroep, kan gemotiveerd een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Groningen, sector Bestuursrecht, Postbus 150, 9700 AD Groningen. Ook voor de behandeling van dit verzoek is griffierecht verschuldigd. Let op: voorwaarde voor het vragen van een voorlopige voorziening is dat er een beroepschrift is ingediend. Voor verdere informatie wordt verwezen naar bijgevoegde folder Een beroepschrift indienen.



**Overeenkomst**  
inzake planschadevergoeding als bedoeld in  
artikel 49a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

De ondergetekenden,

- \* de gemeente Leek, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171, Gemeentewet vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer B.C. Hoekstra, handelend ter uitvoering van het collegebesluit van 25 maart 2008, hierna te noemen de gemeente;

en

- \* de firma Compaan BV, vertegenwoordigd door de heer P.A. Langman, gevestigd ~~Loerelaan 2~~ te Oostermeer, hierna te noemen de verzoeker;

*Bildtweg 4*

in aanmerking nemende dat:

- de verzoeker bij de gemeente een bouwplan heeft ingediend voor het project Bouw van vijf woon/werkwoningen op en het gebruik van het perceel Leuringslaan 55 te Leek;
- dit bouwplan in strijd is met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan Sintmaheerdt III;
- daarom de bouwvergunning door de gemeente geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan;
- de gemeente pas kan besluiten tot een herziening of vrijstelling van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- de verzoeker heeft verzocht om vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ten behoeve van genoemd project;
- de gemeente uit eerste onderzoek niets is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het gemelde verzoek;
- er evenwel uit de gevraagde vrijstelling van het bestemmingsplan schade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waardoor er bij de gemeente gerede twijfel bestaat over de vereiste economische uitvoerbaarheid van de gevraagde planologische maatregel;
- op grond van artikel 49 a, 1e lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening burgemeester en wethouders met verzoeker een zogenoemde planschadeovereenkomst kunnen sluiten;
- de gemeente bereid is de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich, ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid van de maatregel, bereid verklaart de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade alsmede de kosten van advies van een onafhankelijk adviesbureau volledig aan de gemeente te compenseren;
- artikel 49 a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening tevens een bezwaar- en beroepsrecht bevat voor de contractpartij tegen planschadebesluiten van de gemeente;

komen overeen als volgt:

- 1 De gemeente heeft de planologische maatregel zoals deze door de verzoeker is gevraagd en nader door de gemeente is en wordt vormgegeven in de openbare voorbereidingsprocedure gebracht.
- 2 Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van schriftelijke zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregel of alsnog te weigeren deze maatregel te treffen.



- 3 De gemeente stelt de verzoeker schriftelijk in kennis van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 49, WRO die voortvloeit uit de vrijstelling van het bestemmingsplan zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.
- 4 De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente de kosten van advies door een onafhankelijk adviesbureau alsmede het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 49, WRO die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de vrijstelling van het bestemmingsplan, zoals deze naar aanleiding van het door de verzoekers ingediende verzoek daartoe wordt vastgesteld door de gemeente en in werking treedt.
- 5 De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde vrijstelling van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker meedelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen drie weken na de verzending van de mededeling door storting op rekeningnummer 28.50.04.808 ten name van de gemeente onder vermelding van Planschadekosten project Leuringslaan 55 te Leek.
- 6 De verzoeker is belanghebbende bij een besluit van burgemeester en wethouders op een aanvraag om schadevergoeding.
- 7 Deze overeenkomst vervalt:
  - a zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde vrijstelling van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld respectievelijk niet in werking zal treden dan wel
  - b 5 jaar na inwerkingtreding van het schadeveroorzakend besluit.
- 8 Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden.
- 9 Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus opgemaakt en getekend,

Leek, d.d.  
De burgemeester van Leek,

  
B.C. Hockstra

Oostermeer, d.d. 23 mei 2008  
Firma Compaan BV

  
P.A. Langman