

GEMEENTE LEEK

BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS FASE II

WIJZIGINGSPLAN WINDSINGEL

19 april 2001  
sector VROM

**GEMEENTE LEEK**  
**BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS II**

**WIJZIGINGSPLAN WINDSINGEL**

**TOELICHTING**

## **INHOUD**

- 1. INLEIDING**
- 2. RUIMTELIJKE ASPECTEN**
- 3. JURIDISCHE ASPECTEN EN UITVOERBAARHEID**
  - 3.1 kaart en voorschriften**
  - 3.2 economische uitvoerbaarheid**
  - 3.3 maatschappelijke uitvoerbaarheid**

## **VOORSCHRIFTEN**

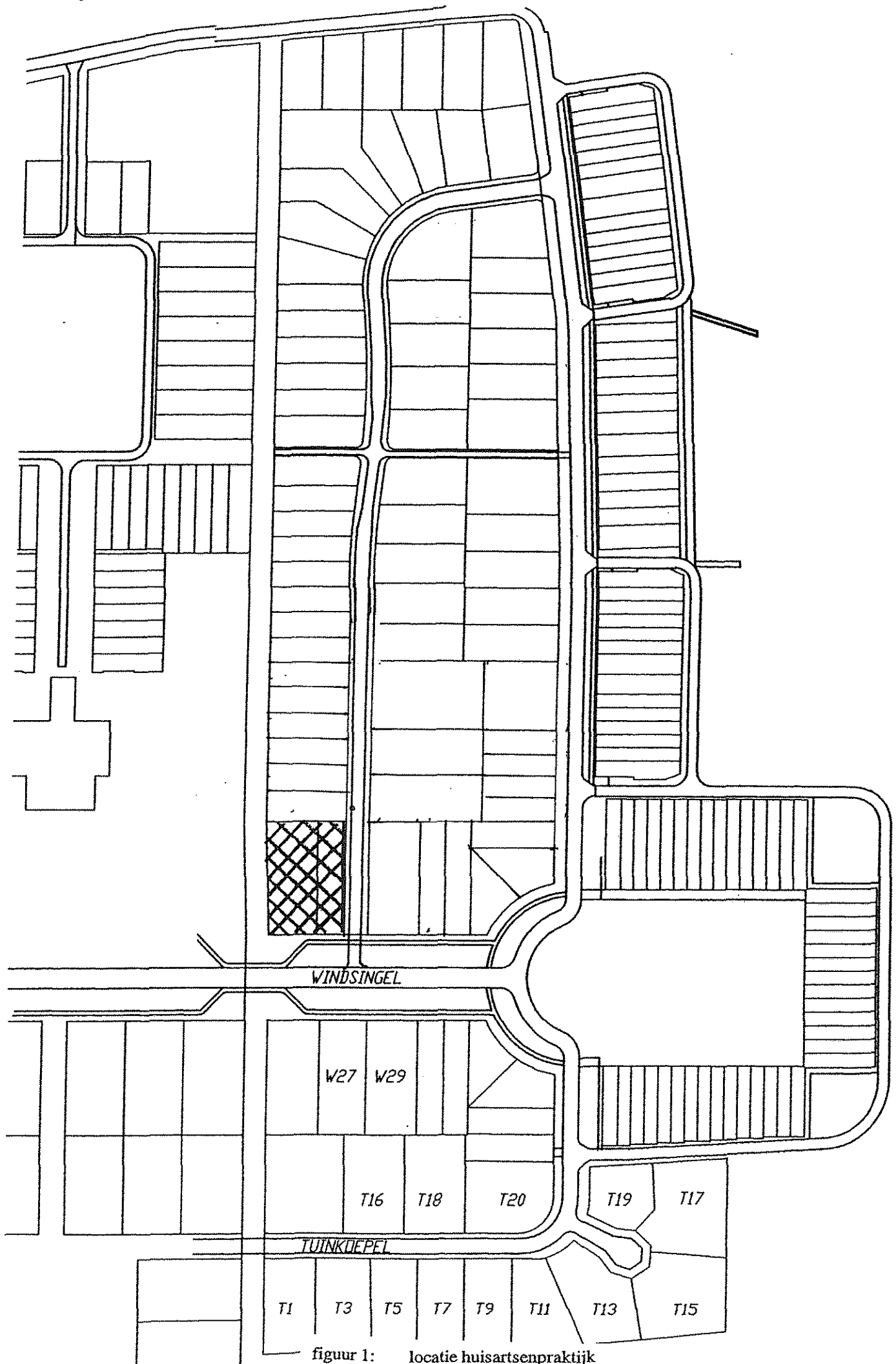
## 1. INLEIDING

Op 30 oktober 2000 heeft de raad van de gemeente Leek het bestemmingsplan 'Wolveschans II' vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van de tweede en laatste fase van de woonwijk Wolveschans in de kern Leek. Het plan voorziet in de bouw van circa 175 woningen, waarmee het totaal aantal woningen in de wijk Wolveschans op ruim 500 komt. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van Groningen bij besluit van 23 februari 2001.

In de plantoelichting wordt ten aanzien van de vestiging van buurtvoorzieningen de verwachting uitgesproken, dat het aantal woningen in de wijk hiervoor een te gering draagvlak zal vormen. Dit betekent niet dat geen rekening is of wordt gehouden met de vestiging van dienstverlenende vormen van bedrijvigheid:

- het begrip 'wonen' wordt in het plan ruim opgevat  
Blijkens de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3) omvat het begrip 'wonen' tevens bepaalde vormen van beroepsuitoefening en dienstenfuncties. De op de plankaart met de bestemming 'wonen' aangegeven gronden zijn mede bestemd voor 'met het wonen verenigbare functies' (artikel 4). Het gaat hierbij concreet om zakelijke en persoonlijke dienstverlening, dat wil zeggen: het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven of personen, zoals reisbureau, administratiekantoor, advocatenkantoor, artspraktijk, schoonheidssalon e.d. De vestiging van deze vormen van bedrijvigheid is aan voorwaarden gebonden. Zo moet de woonfunctie in overwegende mate behouden blijven. Hiertoe is de voor de nevenfunctie in gebruik te nemen oppervlakte aan een maximum gebonden (30% van het voor bewoning geschikte vloeroppervlak, plus 50% van de oppervlakte aan bijgebouwen).
- het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid  
Op grond van het plan zijn burgemeester en wethouders bevoegd om voor een op de plankaart aangegeven gebied, de bestemming 'wonen' te wijzigen in 'bijzondere doeleinden'. Blijkens de toelichting is deze bevoegdheid met name bedoeld voor die gevallen, waarbij vestiging op zichzelf wel wenselijk of aanvaardbaar wordt geacht, doch binnen de limieten zoals die voor met het wonen verenigbare functies zijn gesteld, niet mogelijk zijn.

Van een tweetal huisartsen is onlangs het verzoek ontvangen tot het oprichten van een zelfstandige praktijkruimte zonder woning(en) op een kavel aan de Windsingel (figuur 1). De kavel is gelegen binnen de grenzen van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt beoogd te voorzien in de mogelijkheid tot het oprichten van een zelfstandige praktijkruimte.



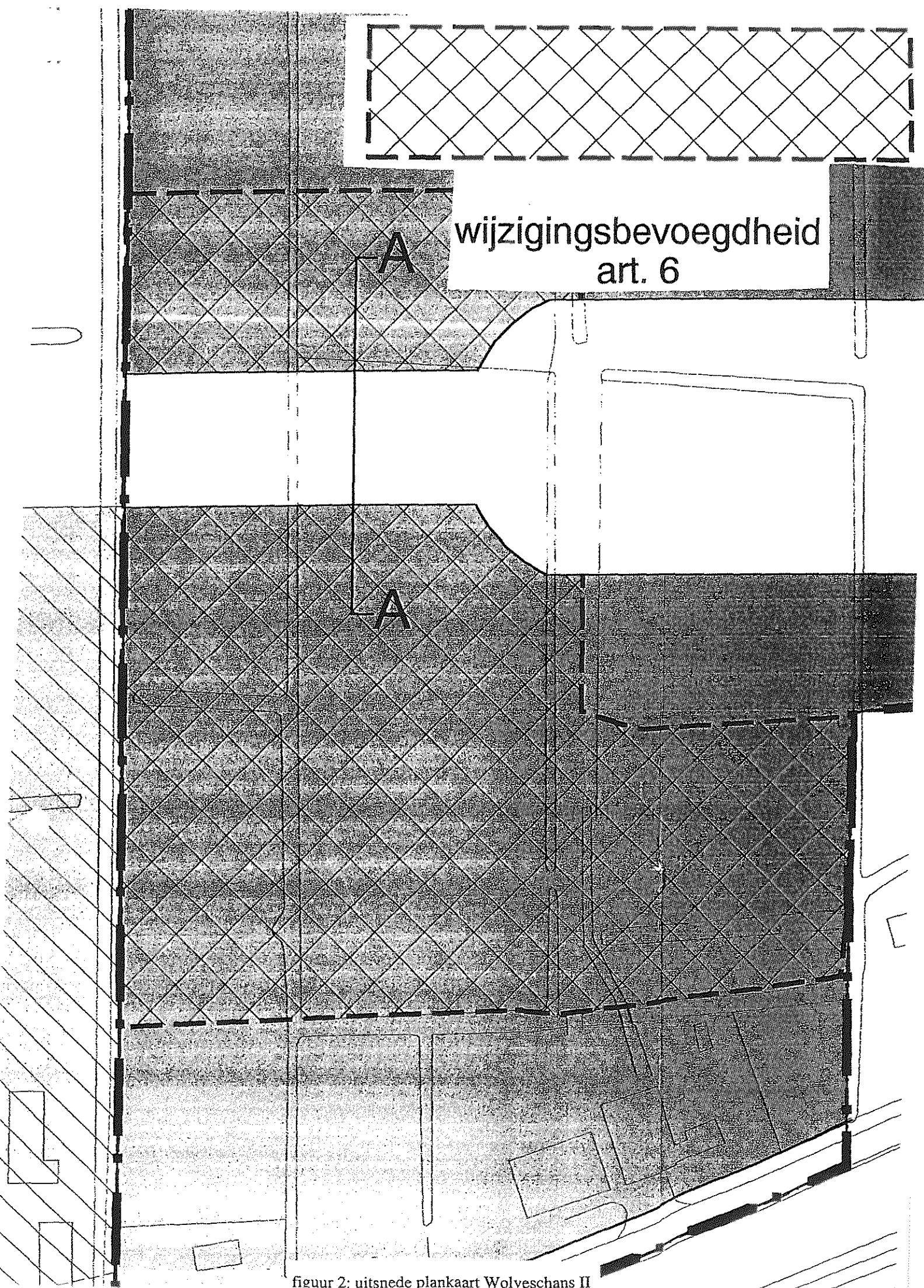
figuur 1: locatie huisartsenpraktijk

## 2. RUIMTELIJKE ASPECTEN

*Het plan voor de wijk Wolveschans is gebaseerd op stedenbouwkundige principes en middelen die werden toegepast op de oude Groninger buitenplaatsen. Dit concept heeft geleid tot een plan met een sterke en heldere ruimtelijke hoofdstructuur. Eén van de dragende elementen is het assenkruis van brede lanen, welke respectievelijk west-oost (Windsingel) en noord-zuid (Wolveschansdreef) gericht zijn. Beide lanen vormen de hoofdontsluiting van de wijk.*

In de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3) wordt ten aanzien van het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid onder meer overwogen, dat waardevolle initiatieven een plaats kunnen krijgen nabij de hoofdontsluiting van de wijk. Bijzondere aandacht wordt hierbij gevraagd voor de parkeersituatie.

Het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft is gelegen aan weerszijden van de Windsingel, ten westen van de Hoge Borg (figuur 2: uitsnede plankaart Wolveschans II). Zoals reeds aangegeven heeft het verzoek tot vestiging van een huisartsenpraktijk betrekking op een kavel, gelegen binnen de op de plankaart aangegeven grenzen, waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is.



wijzigingsbevoegdheid  
art. 6

figuur 2: uitsnede plankaart Wolveschans II

### 3. JURIDISCHE ASPECTEN EN UITVOERBAARHEID

#### 3.1 Kaart en voorschriften

Op grond van artikel 6 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Wolveschans II' zijn burgemeester en wethouders bevoegd, binnen de op de plankaart 'bestemmingen' aangegeven grenzen, de bestemming 'wonen' te wijzigen in 'bijzondere doeleinden', met dien verstande dat deze bestemming in totaal ten hoogste een bruto-vloeroppervlak van 200 m<sup>2</sup> beslaat en overigens in overeenstemming is met de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3, sub bijzondere doeleinden).

In de beschrijving in hoofdlijnen wordt ten aanzien van de mogelijke bestemming bijzondere doeleinden het volgende gesteld:

*'De toekomstige behoefte aan wijkverzorgende faciliteiten (.....) is nooit geheel met zekerheid te voorzien. Buiten het plangebied bevinden zich weliswaar zulke voorzieningen, maar sommige liggen op vrij grote afstand (centrum Leek: 2 km). Waardevolle initiatieven kunnen een plaats krijgen nabij de hoofdontsluiting van de wijk. Zij zullen van een beperkte omvang dienen te zijn en te blijven. Daarom is de mogelijkheid gelimiteerd tot een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup>. Bij de beoordeling of aan een verzoek tot wijziging van de bestemming medewerking wordt verleend zal de parkeersituatie een belangrijke rol spelen. Verwezen wordt verder naar de voorschriften inzake de 'met wonen verenigbare functies'.*

Aan de vestiging van 'met het wonen verenigbare functies' op gronden met de bestemming 'wonen' worden de volgende voorwaarden gesteld (artikel 4.1.1):

- a. de woonfunctie als overwegende functie mag niet worden aangetast;
- b. er mag geen onevenredige inbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden en gebouwen;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van het verkeer veroorzaken;
- d. detailhandel wordt slechts in beperkte mate toegestaan, mits deze direct verband houdt met het aan huis verbonden beroep.

ad a)

Deze voorwaarde is in het voorliggende geval niet van toepassing.

ad b)

Van een onevenredige inbreuk op de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en gebouwen zal geen sprake zijn. Hiertoe zijn in het voorliggende wijzigingsplan voorschriften opgenomen.

ad c)

Hoewel de vestiging van een huisartsenpraktijk normaal gesproken meer verkeer zal genereren dan ingeval ter plaatse een woning zou worden gerealiseerd, valt een onevenredige toename van het verkeer als gevolg van de vestiging van de praktijk niet te verwachten. Er wordt op afspraak gewerkt, zodat het verkeersaanbod zich verspreid over de dag zal voordoen. De geprojecteerde ligging, aan één van de hoofdontsluitingswegen van de wijk, staat borg voor een snelle afwikkeling van het verkeer van en naar de praktijk.

Ten behoeve van de huisartsenpraktijk zullen op eigen terrein 8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen zullen, overeenkomstig het terzake in de toelichting van het bestemmingsplan "Wolveschans II" opgenomen uitgangspunt, achter de voorgevelrooilijn worden gesitueerd.

ad d)

Er zal geen detailhandel worden uitgeoefend.



Op grond van de voorschriften van dit wijzigingsplan is de vestiging van een seksinrichting expliciet uitgesloten. Deze toevoeging ten opzichte van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Wolveschans II' heeft de volgende achtergrond. Op 1 oktober 2000 is het algemene bordeelverbod vervallen. Dit betekent concreet dat de exploitatie van (vrijwillige) prostitutie niet langer strafbaar is op grond van het Wetboek van Strafrecht. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor het voeren van beleid ten aanzien van de locaties waar seksinrichtingen zich kunnen vestigen en waar die vestiging is uitgesloten. De vestiging van seksinrichtingen in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet wenselijk geacht. Hoewel de van toepassing verklaarde voorschriften van het bestemmingsplan 'Wolveschans II' de vestiging van dergelijke inrichtingen reeds lijken uit te sluiten, is er voor gekozen om op dit punt volstrekte duidelijkheid te bieden.

De bestemming 'bijzondere doeleinden' is aangegeven op de plankaart die behoort bij dit wijzigingsplan.

### 3.2 Economische uitvoerbaarheid

Aan de uitvoering van dit wijzigingsplan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Uitvoering zal plaatsvinden door particulieren.

### 3.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met het voorliggende wijzigingsplan geven wij inhoud aan de in artikel 6 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Wolveschans II' opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Op de voorbereiding van het wijzigingsplan is afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de ruimtelijke ordening en de op grond van artikel 150 van de Gemeentewet vastgestelde gemeentelijke inspraakverordening, heeft het voorontwerp-wijzigingsplan vanaf 15 februari 2001 gedurende twee weken ter inzage gelegen. In de kennisgeving van de ter inzagelegging is melding gemaakt van de mogelijkheid om op verzoek tot een mondelinge gedachtewisseling over het voorontwerp-wijzigingsplan te komen. Van de geboden mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Binnen de daartoe gestelde termijn is een zienswijze ingediend door de heer L.J. Souman, Klufflaan 8 te Leek. De zienswijze richt zich samengevat op:

- a. het voorgenomen gebruik voor bedrijfsmatige doeleinden is niet passend in een gebied dat voor 'wonen' is bestemd;
- b. een toename van het autoverkeer, leidend tot geluid- en stankoverlast;
- c. situering en ontsluiting van de praktijk leidt tot verkeersonveilige situaties.

ad a)

De zienswijze impliceert dat het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in het voorliggende, in ontwikkeling zijnde woongebied, in het geheel niet passend is. Deze zienswijze delen wij niet. Kenmerkend voor de bestemmingsplannen Wolveschans I en Wolveschans II is de ruime opvatting van het begrip 'wonen'. Hieronder worden mede begrepen bepaalde vormen van beroepsuitoefening en dienstenfuncties. Niet binnen de grenzen van de bestemming 'wonen' passende vormen van dienstverlening worden echter niet bij voorbaat uitgesloten. In het bestemmingsplan is in zoverre rekening gehouden met de behoefte aan vestiging van dienstverlenende vormen van bedrijvigheid, dat voor dergelijke functies een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is slechts mogelijk in een op de plankaart aangegeven gebied, gelegen nabij de hoofd-ontsluiting van de wijk.

De voorgenomen vestiging van de groepspraktijk voor huisartsen is in strijd met het bestemmingsplan. Om de vestiging van de praktijk mogelijk te maken dient de bestemming 'wonen' derhalve te worden gewijzigd in de bestemming 'bijzondere doeleinden'. De voorgenomen wijziging komt ons niet onredelijk voor:

- de kavel waarop de groepspraktijk voor huisartsen is geprojecteerd is gelegen binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is;
- de praktijk is geprojecteerd aan één van de hoofdontsluitingswegen van de wijk Wolveschans; de betreffende weg (Windsingel) vormt tevens de belangrijkste toevoerweg naar de tweede fase van de wijk Wolveschans;

- aard en omvang van de bedrijvigheid zijn passend binnen een woongebied; de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en daarop gebouwde en/of te bouwen woningen worden niet onevenredig aangetast.

ad b)

Op grond van de Wet geluidhinder heeft in beginsel elke weg van rechtswege een zone. De zone geldt als aandachtsgebied waarbinnen de normstelling van de Wet geluidhinder van toepassing is.

Uitgezonderd zijn slechts:

- woonerven en wegen met een maximum snelheid van 30 km/u;
- wegen, waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de weg 50 dB(A) of minder bedraagt.

Op 26 juni 1995 heeft de raad een geluidniveaukaart vastgesteld. Voor wat betreft het in het geding zijnde deel van de Windsingel is vastgesteld, dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de weg minder dan 50 dB(A) zal bedragen. Dit betekent concreet dat de normstelling van de Wet geluidhinder in het voorliggende geval niet van toepassing is. Met betrekking tot de ter plaatse van de door de heer Souman te bouwen woning te verwachten verkeersintensiteit merken wij overigens het volgende op.

Zoals reeds in paragraaf 3.1 is overwogen, zal de vestiging van een groepspraktijk voor huisartsen normaal gesproken meer verkeer genereren dan ingeval ter plaatse een woning zou worden gerealiseerd. Van een onevenredige, niet aanvaardbare toename van het autoverkeer zal naar onze mening echter geen sprake zijn:

- er wordt op afspraak gewerkt, zodat het verkeersaanbod zich verspreid over de dag zal voordoen;
- de geprojecteerde ligging, aan één van de hoofdontsluitingswegen van de wijk, staat borg voor een snelle afwikkeling van het verkeer van en naar de praktijk; het profiel van de weg (rijbaan: 6 meter) is afgestemd op de functie van de weg.

De keuze van de heer Souman om aan een hoofdontsluitingsweg een woning te realiseren brengt met zich mee, dat betrokkene rekening dient te houden met een in vergelijking met een woonstraat grotere verkeersintensiteit en mogelijke neveneffecten in de sfeer van geluid- en stankhinder. Deze grotere intensiteit en mogelijk daaruit voortvloeiende neveneffecten zullen tot op zekere hoogte geaccepteerd moeten worden. Het voedingsgebied voor het in het geding zijnde deel van de Windsingel zal na realisering van het bestemmingsplan Wolveschans II circa 175 woningen bedragen. Uitgaande van een gemiddeld autogebruik van 7 tot 8 ritten per woning per etmaal, zal de intensiteit ter plaatse van de door de heer Souman te bouwen woning naar schatting 1225 -1400 motorvoertuigen per etmaal bedragen, exclusief de verkeersbewegingen van en naar de groepspraktijk. De intensiteit, voortvloeiend uit de vestiging van de groepspraktijk wordt geraamd op circa 140 autoritten per etmaal op doordeweekse dagen. De maximale intensiteit komt hiermee totaal op 1365 tot 1540 motorvoertuigen per etmaal. Een deel hiervan (naar verwachting tussen de 490 en 540 mv/etm) zal gebruik maken van de tussen de Tuinmanslaan en de Windsingel aan te leggen woonstraat, waarop ook de ontsluiting van de groepspraktijk zal plaatsvinden. Gelet op de functie van de Windsingel als hoofdontsluitingsweg van de wijk, achten wij dit aantal alleszins acceptabel. Ten aanzien van de door de heer Souman genoemde hinderaspecten zal naar onze mening geen sprake zijn van een onaanvaardbare situatie. Overigens zullen de in het plangebied van het bestemmingsplan Wolveschans II gelegen wegen naar verwachting vóór 1 mei 2001 worden aangewezen als 30-km gebied, hetgeen een positief effect zal hebben op de door de heer Souman genoemde hinderaspecten, alsmede op de verkeersveiligheid.

ad c)

De groepspraktijk zal worden ontsloten op de tussen de Tuinmanslaan en de Windsingel aan te leggen woonstraat. Zoals onder ad b) reeds is opgemerkt, zullen naar verwachting tussen de 490 en 540 mv/etm via deze woonstraat van en naar de Windsingel hun weg zoeken. De overige 875 - 1000 mv/etm zullen gebruik maken van het ten oosten van de kavel van de heer Souman gelegen deel van de Windsingel. De omvang van de beide, potentieel kruisende of invoegende verkeersstromen en de specifieke bijdrage van de huisartsenpraktijk hieraan is niet zodanig, dat hierdoor verkeersonveilige situaties hoeven te ontstaan. De verwachte aanwijzing als 30 km-gebied zal overigens ook een positief effect hebben op de verkeersveiligheid.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp-wijzigingsplan toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. Dit overleg heeft geleid tot de volgende resultaten (bijlage 2):

1. Commissie bestemmingsplannen (brief d.d. 7 maart 2001)

*reactie:*

De commissie stelt vast dat de in het bestemmingsplan Wolveschans II gestelde grenzen voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht zijn genomen. Tegen het ontwerp-wijzigingsplan bestaat geen bezwaar.

2. Rijksconsulent Economische Zaken Groningen, Friesland en Drenthe

Geen reactie ontvangen.

3. Waterschap Noorderzijlvest

Geen reactie ontvangen

**GEMEENTE LEEK**

**BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS II**

**WIJZIGINGSPLAN WINDSINGEL**

**VOORSCHRIFTEN**

19 april 2001  
sector VROM

## **INHOUD**

|           |                           |
|-----------|---------------------------|
| artikel 1 | begripsbepalingen         |
| artikel 2 | van toepassing verklaring |
| artikel 3 | bestemming                |
| artikel 4 | citeertitel               |

## PARAGRAAF I

## ALGEMENE BEPALINGEN

### artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. bestemmingsplan: het bestemmingsplan 'Wolveschans' van de gemeente Leek, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2000.
- b. wijzigingsplan: het 'wijzigingsplan Windsingel' als vervat in deze voorschriften en de wijzigingskaart
- c. wijzigingskaart: de als zodanig gewaarmerkte tekening van het wijzigingsplan
- d. seksinrichting: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parrenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

## PARAGRAAF II

## VAN TOEPASSING VERKLARING

### artikel 2 Van toepassing verklaring

1.

Met in achtneming van het bepaalde in artikel 1 en artikel 3 zijn de in het tweede lid genoemde voorschriften van het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing op de in dit wijzigingsplan betrokken gronden, die zijn aangegeven en van een bestemming zijn voorzien op de wijzigingskaart, met dien verstande dat - voorzover dit niet reeds voortvloeit uit de voorschriften van het bestemmingsplan - het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting verboden is.

2.

De in het eerste lid bedoelde voorschriften van het bestemmingsplan zijn:

- artikel 1 Begripsbepalingen
- artikel 2 Wijze van meten
- artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen
- artikel 7 Gebruiksbepalingen
- artikel 8 Vrijstellingsbevoegdheid
- artikel 9 Overgangsbepalingen

## PARAGRAAF III

## BESTEMMINGSBEPALINGEN

### artikel 3 Bijzondere doeleinden

1.

De op de wijzigingskaart voor bijzondere doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven of personen, zoals een artspraktijk, een advocatenkantoor, een administratiekantoor en dergelijke, met daarbij behorende bijgebouwen, wegen, paden, parkeerplaatsen, tuinen en erven.

2.

De ten behoeve van de in het eerste lid bedoelde bestemming op te richten gebouwen dienen te voldoen aan de volgende eisen:

- a. de voorgevel is gesitueerd op een afstand van tenminste 5 m achter de voorgrens van het perceel;
- b. het hoofdgebouw is maximaal 1 bouwlaag hoog;
- c. bijgebouwen zijn maximaal 1 bouwlaag hoog; de totale oppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m<sup>2</sup>; (kappen worden niet als bouwlaag gerekend)
- d. de totale oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- e. de afstand van de zijgevel(s) van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 m; bijgebouwen mogen ook in de achterste en zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.


#### PARAGRAAF IV OVERIGE BEPALINGEN

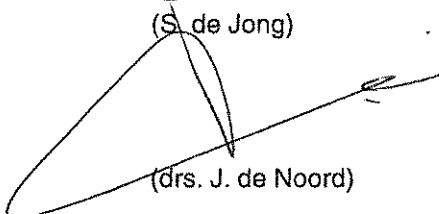
##### artikel 4 citeertitel

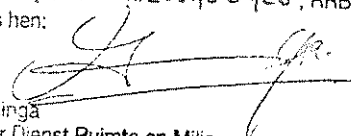
Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: 'voorschriften wijzigingsplan Windsingel'

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leek in de vergadering van 1 mei 2001.

Burgemeester en wethouders van Leek:

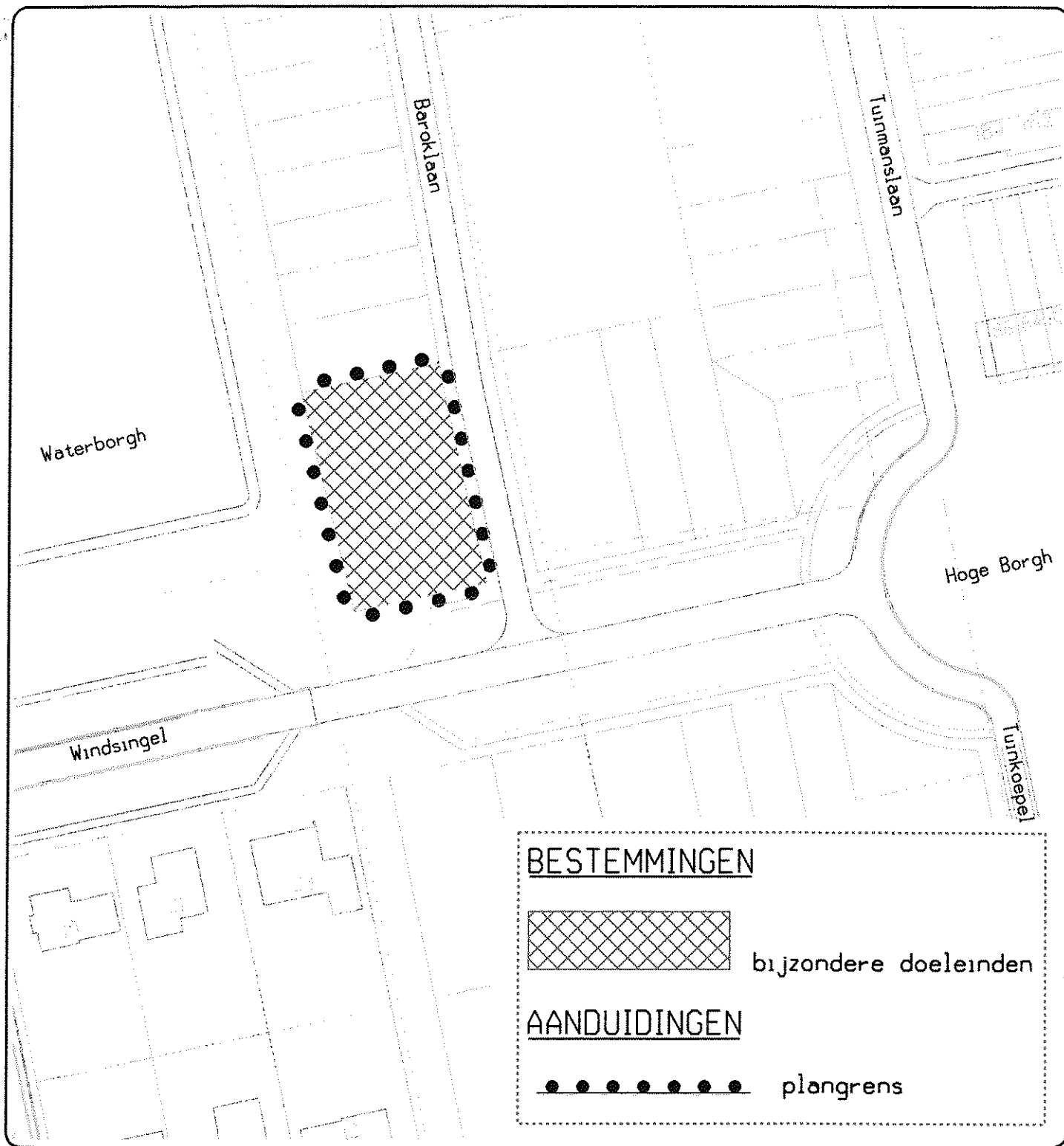
  
(S. de Jong) , burgemeester.

  
(drs. J. de Noord) , secretaris.

Goedgekeurd door G.S. van Groningen  
d.d. 13-6/01 nr 2001/08420, RRB.  
Namens hen:  
  
H. Menninga  
Directeur Dienst Ruimte en Milieu







GEMEENTE



**LEEK**

Tolberterstraat 66 9351 BJ LEEK  
 Tel: 0594-551515 Fax: 0594-517512  
 E-mail: info@leek.nl internet: http://www.leek.nl

**PLAN:** Wijzigingsplan Windsingel  
 Bestemmingsplan Wolfeschans fase II

**ONDERDEEL:** Bestemmingsplannen

Gemeente Leek Sectie H

Schaal 1:1000



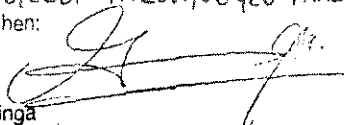
|           | NAAM      | DATUM         |
|-----------|-----------|---------------|
| GETEKEND  | p. Louwes | 13 feb. 2001  |
| WIJZIGING | p. Louwes | 21 maart 2001 |
| WIJZIGING |           |               |
| WIJZIGING |           |               |

**OPENBARE WERKEN**

**2001**

...windsingel.dgn

22 MAR 2001

Goedgekeurd door G.S. van Groningen  
d.d. 13/6/2001, nr 2001/00428, RRB.  
Namens hen:  
  
H. Menninga  
Directeur **Dienst Ruimte en Milieu**