



Paragraaf I. DEFINITIES

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

a. plan:

het bestemmingsplan "Wolveschans I";

b. plankaart:

de als zodanig gewaarmerkte kaarten 'Bestemmingen' en 'Ruimtelijke hoofdstructuur';

c. bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

d. gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

e. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmeting als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

f. bij gebouw:

een gebouw behorend bij een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;

g. rooilijnen. bebouwingsgrenzen:

lijnen, welke bij het bouwen naar de straatzijde niet mogen worden overschreden;

h. kap:

afdekkingsconstructie van een bouwwerk met een dakhelling $>30^\circ$;

i. bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan bebouwing is toegestaan;

j. woning:

een complex van ruimten, dat blijktens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;

k. borg:

gebouw of samenhangend complex van gebouwen, dat in dit plan een beeldbepalende functie heeft, in Wolveschans I genaamd 'waterborg'¹, in Wolveschans II genaamd 'hoge borg'.

l. peil:

- voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders vastgestelde hoogte van de weg;
- voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van de hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

m. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

n. zakelijke en persoonlijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven of personen, zoals administratiekantoor, advocatenkantoor, reisbureau, artsenpraktijk, schoonheidssalon e.d.;

o. praktijkpand, praktijkruimte, kantoor, atelier:

een gebouw of gedeelte van een gebouw dat door indeling en inrichting bestemd is als de beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor medische, administratieve, artistieke en daarmee gelijk te stellen beroepen;

Artikel 2.

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

- a. de grondoppervlakte van een gebouw wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil;
- b. de inhoud van een gebouw wordt gemeten buitenwerks en boven peil;
- c. de bruto vloeroppervlakte is de som der vloeroppervlakten van alle bouwlagen, zolders en souterrains inbegrepen, gemeten buitenwerks, bovenkant vloer;
- d. de hoogte van een gebouw wordt in dit plan gelijkgesteld met goothoogte. De hoogte van de kap wordt dus niet meegerekend. De hoogte wordt gemeten vanaf de snijlijn van een evenwijdig aan de noklijn gelegen gevelvlak en en dakvlak van een gebouw tot aan de kruin van de weg;
- e. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw op 1 m boven peil en haaks op de perceelsgrens;
- f. de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel of een ander terrein wordt gemeten buitenwerks en 1 m boven peil, met dien verstande, dat de grondoppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken worden opgeteld;

Paragraaf II. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

Artikel 3. Beschrijving in hoofdlijnen

3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur (Wolveschans I + n)

De ruimtelijke hoofdstructuur van de Wolveschans wordt weergegeven op de gelijknamige kaart. De belangrijkste kenmerken zijn:

- *assenkruis van lanen*

Een assenkruis van brede lanen geeft de wijk een orthogonale structuur. De oost-west as (1) is een bomenlaan ('lindenlaan') die uitkomt op een gebouwencomplex rond een grote hof: de 'hoge borg'¹ (2). De noord-zuid as (3) is een laan met middenberm (lange weide¹)

- *waterborg*

Centraal in het plan ligt een gebouw in het water: de 'waterborg'¹ (4).

- *openbare tuinen*

Centraal in de wijk liggen drie openbare tuinen: een grote tuin in het midden rond de waterborg (5), noord en zuid daarvan nog twee kleinere tuinen omsloten door bebouwing (6, 7). De drie tuinen zijn onderling verbonden door een wandelroute. Op het einde van as 1 (in WS n) ligt een vierde tuin: de voorhof van de 'hoge borg'.

- *Molenkanaal*

Het diagonaal verlopende Molenkanaal (8) wordt gehandhaafd en verbreed.

- *wallen*

De wijk wordt grotendeels omringd door een lage wal en singelgracht (9).

- *beeldbepalende bebouwing*

– Beeldbepalende gebouwen zijn gesitueerd in samenhang met de hoofdstructuur: in de centrale tuin een gebouw in het water genaamd 'waterborg', op het eind van as 1 een gebouw met omsloten hof genaamd 'hoge borg'¹.

– Bebouwing op de driehoekige en trapeziumvormige kavels langs het Molenkanaal is gesitueerd evenwijdig aan de zijdelingse perceelgrenzen en afgedekt met een kap in dezelfde richting.

– Bebouwing langs het assenkruis is vrijstaand of halfvrijstaand.

3.2 Beleid ten aanzien van de stedelijke functies

Het beleid ten aanzien van de stedelijke functies wordt weergegeven op de kaart 'Bestemmingen'. De hoofdbestemming 'wonen'¹ vindt zijn tegenhanger in de bestemming 'openbare ruimte'. Het beleid ten aanzien van de openbare ruimte wordt in grote lijnen bepaald door de ruimtelijke

hoofdstructuur en straatprofielen. De strakke aanleg ervan vormt een tegenwicht voor het 'gedrang en gewoel' op de particuliere kavels. De tegenstelling tussen openbaar en privé wordt niet gemaskeerd door een stringent vormbeleid ten aanzien van de gevels.

'wonen' in ruime zin

Het begrip wonen wordt ruim opgevat. Het omvat ook bepaalde vormen van beroepsuitoefening en dienstenfuncties. Doel van het plan is ruimte schep-pen voor het wonen in al zijn veelzijdigheid en individuele uitingsvormen. Dit streven naar veelzijdigheid vindt onder meer zijn uitdrukking in:

- differentiatie van de openbare ruimte
- toelating van nevenfuncties bij de woning (in bescheiden mate en mits verenigbaar met het wonen)
- weinig dwingende regelgeving ten aanzien van de bouwmassa's

De veelzijdigheid in gebruik en uiterlijk vindt tegenwicht in:

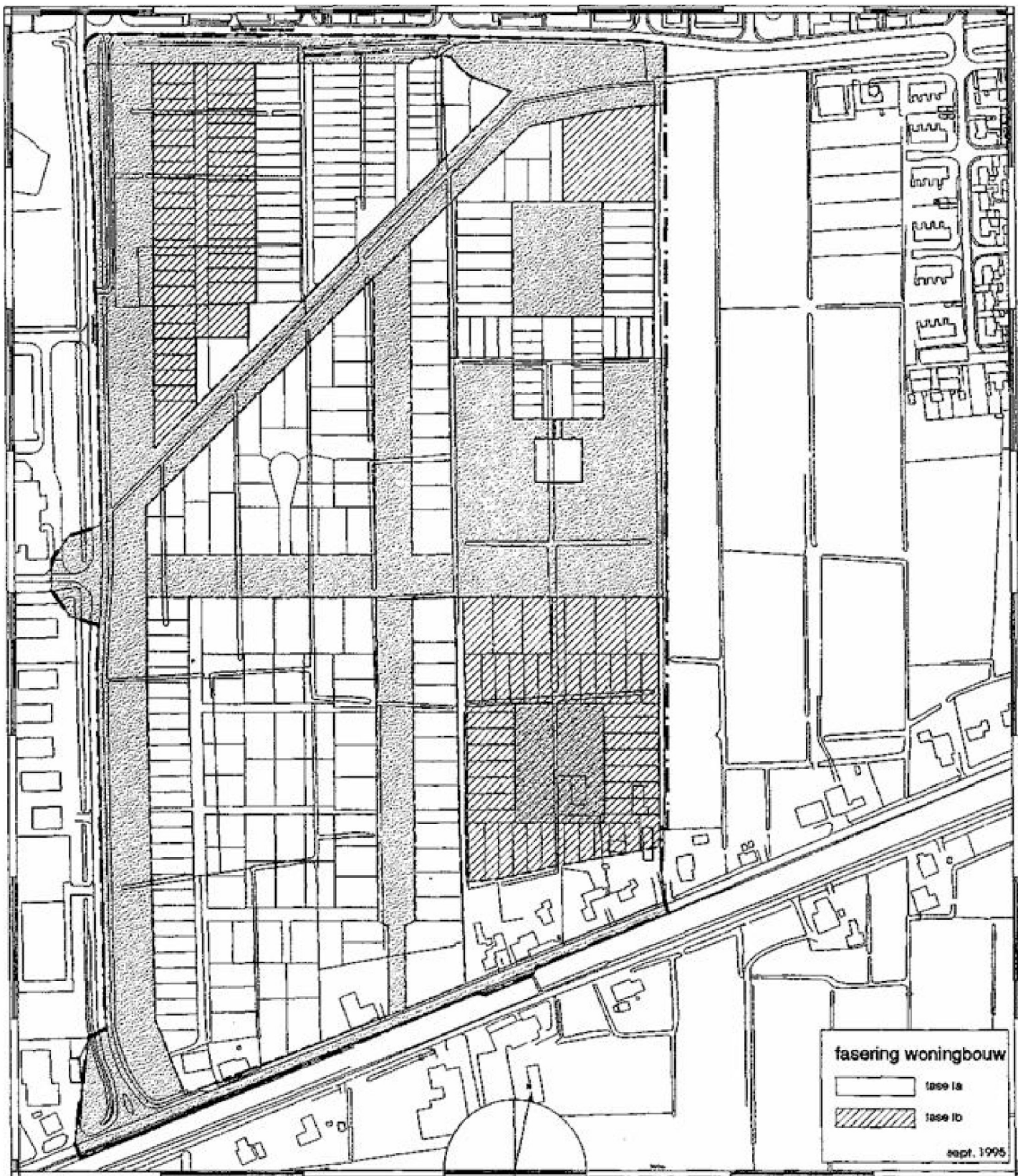
- de hechte ruimtelijke samenhang van het openbare gebied
- de eenheid van materiaalgebruik bij de straatinrichting
- op het plan toegespitst welstandsbeleid: richtlijnen ten aanzien van het kleurgebruik bij bebouwing

(Deze richtlijnen maken geen deel uit van het bestemmingsplan. Zij zijn vervat in een door de gemeenteraad vast te stellen welstandsplan voor de Wolveschans. Bouwplannen worden hieraan door de welstandscommissie getoetst. De welstandscommissie kan ook gemotiveerde afwijkingen van de richtlijnen toestaan. De welstandseisen zijn gebaseerd op art. 8, lid 6 van de Woningwet en art. 9.1, lid 2 van de Bouwverordening)

Kortom: er wordt gestreefd naar samenhang op wijkniveau en variatie op het niveau van de kavel. Aan de bouwinitiatieven worden slechts voor-waarden gesteld, voor zover het wijkbelang dat eist: situering ten opzichte van de straat en de belendingen, parkeren op eigen erf, kleurpalet.

woningaantal

Het plan Wolveschans I (fase Ia en fase Ib) bevat circa 350 woningen. Daarvan worden er voorlopig maximaal 225 in fase Ia gerealiseerd. De overige woningen zullen te zijner tijd op grond van een afzonderlijk uitwerkingsplan ex. art. 11 WRO tot stand komen. (voor fasering zie bijgaande kaart)



rooilijnen

De rechtlijnige opzet van het stratenplan gaat goed samen met variatie in de situering van de voorgevels. Daarom zijn geen verplichte bouwlijnen voor-geschreven. Het middel van de rooilijn (lijn die niet door bebouwing mag worden overschreden) biedt voldoende soelaas. Door de rooilijnen wordt gewaarborgd dat alle huizen een voortuin hebben.

bouwhoogte

In de bouwhoogte wordt geen uniformiteit nagestreefd. Aan de goothoogte wordt daarom een

ruim maximum gesteld zodat bij laagbouw bebouwing tot drie lagen (onder de goot), bij appartementenbouw (borges) tot zes lagen mogelijk is.

parkeren

Gestreefd wordt naar een straatbeeld vrij van stilstaande auto's. Parkeer-ruimte moet zoveel mogelijk worden gerealiseerd op eigen erf. Parkeer-plaatsen op eigen erf dienen zich te bevinden achter de voorgevellijn, garages tenminste 5 m daarachter.

bestaande sloten en beplanting

In het terrein aanwezige beplantingen en waterlopen dienen zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Zij doen dienst als natuurlijke perceelgrens en accentueren de geleding van de wijk.

bijzondere doeleinden

De toekomstige behoefte aan wijkverzorgende faciliteiten (winkels, crèche, scholen, kantoren, sociaal-culturele voorzieningen) is nooit geheel met zekerheid te voorzien. Buiten het plangebied bevinden zich weliswaar zulke voorzieningen, maar sommige liggen door de sterk excentrische structuur van Leek op vrij grote afstand (centrum Leek: 2 km). Waardevolle initiatieven kunnen een plaats krijgen nabij de hoofdtoegang tot de wijk bij de Auwemalaan. Aldaar is door middel van een *wijzigingsbevoegdheid* een beperkte mogelijkheid geschapen voor bijzondere functies.

Paragraaf III. BESTEMMINGEN

Artikel 4. Wonen

4.1 Bestemming

4.1.1. De als zodanig op de kaart 'bestemmingen' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- woningen, tuinen en erven;
- overige met het wonen verenigbare functies tot een maximum van 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning plus maximaal 50% van de oppervlakte van de gerealiseerde bijgebouwen,
- wegen, openbaar groen en water

4.1.2 Horeca is slechts toegestaan op de plaats, die als zodanig op de plankaart is aangeduid (Diepswal).

4.2 Bebouwing

Gebouwen dienen te voldoen aan de volgende eisen:

- a. de voorgevel is gesitueerd op een afstand van tenminste 5 m achter de voorgrens van een perceel.
- b. langs het Molenkanaal en langs de toerit tot de waterborg bedraagt deze afstand tenminste 3 m.
- c. hoofdgebouwen, 'borgen' uitgezonderd, zijn maximaal 3 bouwlagen hoog.
- d. 'borgen' zijn maximaal 6 bouwlagen hoog (kappen en grotendeels beneden peil gelegen souterrains worden niet als bouwlaag gerekend),
- e. bijgebouwen zijn maximaal 1 bouwlaag hoog en hebben een totale oppervlakte van maximaal 50 m² per perceel.
- f. hoofdgebouwen van een laag zijn afgedekt met een kap.
- g. een perceel mag ten hoogste voor 50% worden bebouwd.
- h. de afstand van de/zijgevel(s) van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt tenminste 3 m. Bijgebouwen mogen wel in de zijdelingse en achterperceelgrenzen worden

gebouwd.

Artikel 5.

Openbare ruimte

5.1. Bestemming

De op de kaart 'bestemmingen'¹ als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- verkeersdoeleinden
- openbaar groen
- water

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken;

een en ander conform de daarbij voorgeschreven dwarsprofielen.

5.2. Bebouwing

Bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende eisen:

- a. de oppervlakte van gebouwen is max. 25 m²
- b. de hoogte van gebouwen is max. 3 m
- c. kruisingen van straten en hoofdwatgangen, alsmede kruisingen van fiets/voetpaden en watgangen worden zodanig uitgevoerd dat vrije doorvaart van kleine vaartuigen gewaarborgd is.

Paragraaf IV. AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 6. Wijzigingsbevoegdheid

6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, binnen de op de plankaart aangegeven grenzen, de bestemming 'wonen' te wijzigen in 'bijzondere doeleinden', met dien verstande dat in totaal:

- niet meer dan 150 m² is bestemd voor horeca
- niet meer dan 350 m² is bestemd voor detailhandel
- niet meer dan 500 m² is bestemd voor andere niet-woonfuncties

Artikel 7.

Uitwerkingsplicht

7.1 Burgemeester en Wethouders zijn verplicht de als zodanig aangewezen gronden nader uit te werken (fase Ib). Bij die uitwerking worden de volgende regels in acht genomen:

- de ruimtelijke hoofdstructuur van de Wolveschans, zoals vervat in de gelijknamige plankaart, wordt gerespecteerd.
- het aantal woningen bedraagt ten hoogste 125

Artikel 8.

Gebruiksbeperkingen

8.1 Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen, te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan gegeven bestemming. 1

8.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.3 Overtreding van het bepaalde in lid 1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 9.

Vrijstellingsbevoegdheid

- 9.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de geldende rooilijnen voor ondergeschikte bouwdelen, zoals luifels, erkers e. d..
- 9.2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het geldende maximum aantal bouwlagen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan een bouwlaag.
- 9.3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de geldende bestemmingsgrens, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat zulks in het belang is van een juiste verwerking van het plan en mits enige bestemmingsgrens met niet meer dan 5 m wordt overschreden.
- 9.4 Vrijstelling kan slechts worden verleend met inachtneming van de in artikel 3 vermelde beschrijving in hoofdlijnen.

Artikel 10.

Overgangsbepalingen

Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

10.1 Bouwwerken, die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip nog gebouwd kunnen worden krachtens een reeds verleende of nog te verlenen bouwvergunning en die afwijken van het plan:

- a. geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking naar de aard en afmeting niet wordt vergroot;
- b. geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, waarbij de bestemmings- c.q. bebouwingsgrenzen zonodig mogen worden overschreden, indien zij zijn verwoest door een calamiteit, mits:
 1. de afwijkingen ten opzichte van het plan naar situatie, aard en afmetingen niet worden vergroot
 2. de bouwvergunning binnen twee jaar na het tenietgaan wordt aangevraagd.

Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

10.2 Het gebruik van gronden of opstallen dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt mag worden voortgezet, met dien verstande dat het gebruik niet mag worden hervat wanneer dit gedurende twee jaar, anders dan wegens overmacht, ononderbroken gestaakt is geweest.

10.3 Met het plan strijdig gebruik mag worden gewijzigd in een ander met het plan strijdig gebruik, mits de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

10.4 Overtreding van het vorige lid 1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 11.

Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:
"voorschriften bestemmingsplan Wolfeschans I".

Inhoudsopgave

Paragraaf I Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Artikel 2 Wijze van meten

Paragraaf II Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen

Paragraaf III Bijzonder bepalingen

Artikel 4 Wonen

Artikel 5 Openbare ruimte

Paragraaf III Bijzonder bepalingen

Artikel 6 Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 7 Uitwerkingsplicht

Artikel 8 Gebruiksbepalingen

Artikel 9 Vrijstellingsbevoegdheid

Artikel 10 Overgangsbepalingen

Artikel 11 Titel