

GEMEENTE LEEK

BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS I

UITWERKINGSPLAN FASE IB (gedeeltelijk)

(tussen Molenkanaal en Beetke van Rasquertstraat).

13 april 1999
sector VROM

GEMEENTE LEEK

BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS I

UITWERKINGSPLAN FASE IB (gedeeltelijk)

(tussen Molenkanaal en Beetke van Rasquertstraat).

TOELICHTING

INHOUD

1. INLEIDING
2. RUIMTELIJKE ASPECTEN
3. JURIDISCHE ASPECTEN EN UITVOERBAARHEID
 - 3.1 plankaart en voorschriften
 - 3.2 uitvoerbaarheid

VOORSCHRIFTEN

1. INLEIDING

Op 28 augustus 1995 heeft de raad van de gemeente Leek het bestemmingsplan Wolveschans I vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Groningen hebben dit plan op 3 april 1996 onder nr. 15982 afdeling RRB in zijn geheel goedgekeurd, met uitzondering van een plangedeelte aan de Diepswal, dat is gelegen binnen de zogenaamde 50/55 dB(A)-contour. Hiervoor dient een ontheffingsprocedure hogere waarden te worden gevolgd. De regeling van de gronden waarop dit uitwerkingsplan betrekking heeft, is in zijn geheel goedgekeurd.

Ten oosten van het plangebied Wolveschans I bevindt zich een gebied van ca 10 ha, waarvoor momenteel voorbereidingen worden getroffen voor een afzonderlijk bestemmingsplan. Voor Wolveschans I en II is echter een integraal masterplan opgesteld, dat inzicht geeft in concept en hoofdstructuur van het gehele nieuwe woongebied. In hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan Wolveschans I is hieraan uitvoerig aandacht besteed. Ook in exploitatietechnische zin is er samenhang tussen beide delen. Behalve de hier bedoelde fasering is in het plangebied Wolveschans I eveneens een fasering opgenomen: fase Ia en fase Ib.

De faseringen Ia en Ib vinden hun basis in met name de grondeigendommen op het moment van de totstandkoming van het bestemmingsplan Wolveschans I. De gronden die direct beschikbaar waren zijn aangemerkt als fase Ia; hiervoor is in het plan een directe woonbestemming opgenomen, op basis waarvan het eerste gedeelte van de nieuwe woonwijk is gerealiseerd.

Voor de fase Ib-gronden, waarover in 1995 nog niet kon worden beschikt, is een uitwerkingsplicht opgenomen. Dit betekent dat, alvorens tot de verlening van bouwvergunningen kan worden overgegaan, eerst een uitwerkingsplan op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening door het college van burgemeester en wethouders moet worden vastgesteld. Een groot gedeelte van de gronden behorende tot fase Ib is inmiddels in een uitwerkingsplan opgenomen (goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 27 november 1997, nr. 97/15843/1, RRB). In het voorliggend uitwerkingsplan gaat het om een aantal terreinen in het uitwerkingsgebied op de hoek van de Auwemalaan en de Beetke van Rasquertstraat (in het noord-oosten van het bestemmingsplan). Het gaat om een plan voor 20 woningen (twee onder één kap). De reden waarom de fase Ib-gronden gefaseerd in uitwerkingsplannen zijn begrepen is gelegen in de woningbouwcontingentering. Op basis van recente afspraken tussen de gemeente en de provincie kunnen deze 20 woningen gerealiseerd worden. Dit aantal komt overeen met de capaciteit van de in dit uitwerkingsplan begrepen gronden. Te zijner tijd zal voor het resterende deel van fase Ib een afzonderlijk uitwerkingsplan opgesteld worden.

In het volgend hoofdstuk zal worden ingegaan op de ruimtelijke aspecten van dit gedeelte van fase Ib. In hoofdstuk 3 worden de juridische aspecten aan de orde gesteld en wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2. RUIMTELIJKE ASPECTEN

In het Masterplan is de ruimtelijke hoofdstructuur van de nieuwe woonwijk Wolfeschans aangegeven. Dit Masterplan is uitvoerig beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan Wolfeschans I. Onderstaand worden de hoofdlijnen beschreven, voor zover betrekking hebbend op de gronden van het voorliggende uitwerkingsplan.

De terreinen die deel uitmaken van het uitwerkingsplan behoren tot het gebied ontsloten door de Beetke van Rasquertstraat, de Auwemalaan en het Molenkanaal. Het Molenkanaal is als diagonaal element in het bestemmingsplan opgenomen. Erlangs zijn woningen gebouwd in een gehakelde rooilijn zoals langs de weg tussen Leek en Tolbert.

De in het gebied aangelegde of nog aan te leggen wegen hebben het karakter van een woonstraat en lopen allemaal in noord-zuidelijke richting evenwijdig aan de Auwemalaan. Zij passen in de structuur van de rest van het plan Wolfeschans, fase I. Bij de reeds op basis van het bestemmingsplan in dit gebied opgerichte woningen gaat het om sociale koopwoningen.

3. JURIDISCHE ASPECTEN EN UITVOERBAARHEID

3.1 kaart en voorschriften

In artikel 7 van de voorschriften van het bestemmingsplan Wolfeschans I zijn de voorwaarden voor het/de uitwerkingsplan(nen) geformuleerd:

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

ad 1.

In het voorgaande hoofdstuk is aangegeven dat hiervan sprake is. De voorgestelde opzet past binnen de hoofdstructuur.

ad 2.

Het aantal woningen dat op basis van dit uitwerkingsplan zal worden gerealiseerd bedraagt 20. Na 2000 zullen hieraan op de overige (nog niet in dit uitwerkingsplan meegenomen) gronden van fase Ib, naar het zich nu laat aanzien, nog tussen de 20 en 25 woningen worden toegevoegd. Hiermee wordt voldaan aan bovenbedoeld voorschrift. In deze toelichting is ook reeds aangegeven dat dit aantal past binnen de afspraken tussen de gemeente en de provincie.

Voor wat betreft de bestemmingen is volledig aangesloten bij het 'moederplan', het bestemmingsplan Wolfeschans I. De gronden die in aanmerking komen voor woningen, tuinen en erven, alsmede voor wegen, openbaar groen en water zijn voorzien van de bestemming "Wonen". In de voorschriften die behoren bij dit uitwerkingsplan wordt daarom volstaan met een verwijzing naar de desbetreffende voorschriften van het bestemmingsplan Wolfeschans I.

Voor wat betreft de uitgangspunten die bij de welstandstoetsing zullen worden gehanteerd zal, evenals bij de toetsing van fase Ia, gebruik worden gemaakt van het welstandsplan, dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Bovenstaand bedoelde bestemmingen zijn aangegeven op de plankaart die behoort bij dit uitwerkingsplan. Deze kaart is op dezelfde schaal getekend als de kaart 'bestemmingen' van het bestemmingsplan Wolfeschans I (1:1.000).

3.2 uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van de in dit uitwerkingsplan begrepen gronden is reeds aangetoond bij de vaststelling van het bestemmingsplan Wolfeschans I, door middel van het onderdeel 'Grondexploitatie Begroting Wolfeschans Leek Fase I'.

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid geldt dat voor het bestemmingsplan deze reeds is aangetoond door middel van de informatieavond van 6 juli 1993 en de hoorzitting op 22 september 1993. Ten einde te voldoen aan de wettelijke verplichtingen wordt het ontwerp van dit uitwerkingsplan voor een ieder ter inzage gelegd voor een periode van vier weken vanaf 20 april 1999. Gedurende deze periode worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun eventuele zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders.

GEMEENTE LEEK
BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS I
UITWERKINGSPLAN FASE Ib (gedeeltelijk)
(tussen Molenkanaal en Beetke van Rasquertstraat)

VOORSCHRIFTEN

13 april 1999
sector VROM

INHOUD

- artikel 1 begripsbepalingen
- artikel 2 van toepassing verklaring
- artikel 3 titel

artikel 1 begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. bestemmingsplan: het bestemmingsplan "Wolveschans I" van de gemeente Leek, zoals vastgesteld door de raad d.d. 28 augustus 1995.
- b. uitwerkingsplan: het uitwerkingsplan "fase Ib" van het bestemmingsplan.
- c. uitwerkingsplankaart: de als zodanig gewaarmerkte kaart behorende bij het uitwerkingsplan.
- d. GBKN: de Grootchalige Basis Kaart Nederland.

artikel 2 van toepassing verklaring

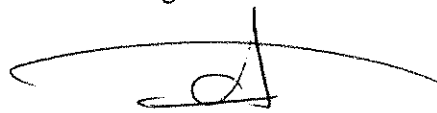
Met inachtneming van het bepaalde in artikel 1 zijn alle voorschriften van het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing op de in dit uitwerkingsplan betrokken gronden, die zijn aangegeven en van een bestemming voorzien op de uitwerkingsplankaart.

artikel 3 titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: "voorschriften uitwerkingsplan fase Ib (gedeeltelijk) (tussen het Molenkanaal en de Beetke van Rasquerstraat), van het bestemmingsplan Wolfeschans I".

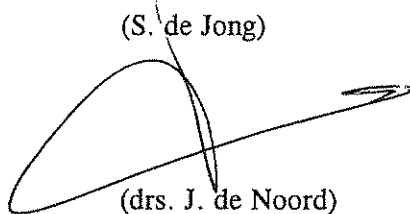
Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leek in de vergadering van ... 1 JUNI 1999

Burgemeester en wethouders van Leek:



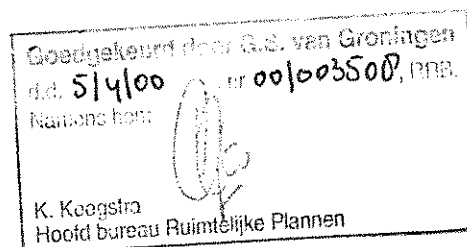
(S. de Jong)

, burgemeester.



(drs. J. de Noord)

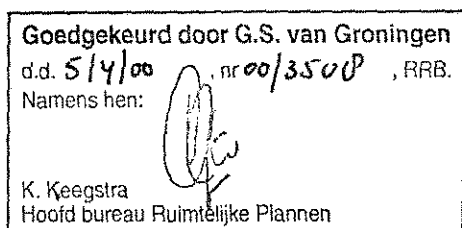
, secretaris.




Burgemeester en wethouders van de gemeente Leek;
overwegende dat de raad van de gemeente Leek op 28 augustus 1995 het bestemmingsplan Wolveschans I heeft vastgesteld;
dat het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten van Groningen (bij besluit van 3 april 1996, nr. 15982 afdeling RBB) is goedgekeurd;
dat in het bestemmingsplan is opgenomen dat burgemeester en wethouders verplicht zijn de als zodanig aangewezen gronden nader uit te werken;
dat een dergelijk plan is opgesteld voor een gedeelte van fase Ib van genoemd bestemmingsplan;
dat het gaat om een aantal terreinen op de hoek van de Auwemalaan en de Beetke van Rasquetstraat (in het noord-oosten van het bestemmingsplan);
dat op deze terreinen twintig woningen kunnen worden gebouwd;
dat van dit aantal een contingent beschikbaar is in de marktsector;
dat met het plan de ruimtelijke hoofdstructuur van de Wolveschans wordt gerespecteerd;
dat met ingang van 15 april 1999 het ontwerp van het wijzigingsplan gedurende vier weken voor belanghebbenden ter inzage heeft gelegen;
dat van de mogelijkheid een zienswijze kenbaar te maken geen gebruik is gemaakt;
dat het wijzigingsplan derhalve thans kan worden vastgesteld;
gelet op de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

BESLUITEN:

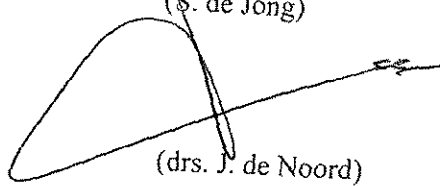
vast te stellen het uitwerkingsplan fase Ib (gedeeltelijk) van het bestemmingsplan Wolveschans I ten behoeve van het oprichten van twintig woningen.



Leek, 1 juni 1999.
Burgemeester en wethouders van Leek:


(S. de Jong)

, burgemeester.


(drs. J. de Noord)

, secretaris.

I ex. VROM
WIJZWOLV.BSL

