

GEMEENTE LEEK

BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS I

UITWERKINGSPLAN FASE 1B. STEENHUISLAAN

16 mei 2000
sector VROM

GEMEENTE LEEK
BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS I

UITWERKINGSPLAN FASE IB, STEENHUISLAAN

TOELICHTING

INHOUD

1. INLEIDING

2. RUIMTELIJKE ASPECTEN

3. JURIDISCHE ASPECTEN EN UITVOERBAARHEID

3.1 plankaart en voorschriften

3.2 economische uitvoerbaarheid

3.3 maatschappelijke 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 in zijn geheel goedgekeurd, met uitzondering van plangedeelten aan de Diepswal, die zijn gelegen binnen de zogenaamde 50/55 dB(A)-contour. Hiervoor dient een ontheffingsprocedure hogere waarden te worden gevolgd. De regeling van de gronden waarop het voorliggende uitwerkingsplan betrekking heeft, is in zijn geheel goedgekeurd.

Ten oosten van het plangebied Wolveschans I bevindt zich een gebied van ca 10 ha, waarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan wordt opgesteld. Het wettelijk vooroverleg voor het betreffende plan, 'Wolveschans fase 2', is onlangs afgerond. Verwacht wordt dat een ontwerp van het plan binnenkort ter inzage kan worden gelegd. 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.

Beide faseringen 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 tot realisering van het eerste gedeelte van de nieuwe woonwijk kon worden overgegaan. Voor de fase Ib-gronden, waarover destijds 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.

Het grootste gedeelte van de fase Ib-gronden zijn opgenomen in het 'Uitwerkingsplan Fase IB (gedeeltelijk)'. Dit bestemmingsplan is op 30 september 1997 vastgesteld door burgemeester en wethouders en op 27 november 1997 goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van Groningen. Het 'Uitwerkingsplan Fase IB (gedeeltelijk)' heeft betrekking op de meest zuidelijk gelegen fase Ib-gronden (Zuidtuin), de gronden ten noordoosten van de noordtuin en op een klein gedeelte van de westelijk gelegen fase Ib-gronden (twee particulier te ontwikkelen kavels). De reden waarom niet alle fase Ib-gronden in dit uitwerkingsplan zijn begrepen is gelegen in de woningbouwcontingentering. Op basis van de provinciale "Nota Bouwen en Wonen 1997-2002" en de ter uitvoering van deze nota gemaakte afspraken omtrent de gemeentelijke woningbouwfasering, konden tot en met 1999 in fase Ib van Wolveschans 44 woningen gerealiseerd worden. De plancapaciteit van het 'Uitwerkingsplan Fase IB (gedeeltelijk)' voorziet hierin.

Op 1 juni 1999 hebben burgemeester en wethouders het bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan, fase IB gedeeltelijk (tussen Molenkanaal en Beetke van Rasquertstraat)' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van maximaal 20 woningen aan de Steenhuislaan.

Het thans voorliggende 'Uitwerkingsplan Fase IB, Steenhuislaan' voorziet in de bouw van maximaal 24 woningen, waarmee de capaciteit van het bestemmingsplan 'Wolveschans I' volledig is benut en het contingent voor 2001 planologisch wordt ingevuld.

In het volgende hoofdstuk zal worden ingegaan op de ruimtelijke aspecten van het uitwerkingsplan. In hoofdstuk 3 worden de juridische aspecten aan de orde gesteld en wordt ingegaan op de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan.

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 die deel uitmaken van het voorliggende uitwerkingsplan. Tevens wordt de begrenzing van het plangebied aangegeven.

De gronden die onderdeel uitmaken van het voorliggende uitwerkingsplan zijn gelegen ten westen van de Steenhuislaan en maken deel uit van het gebied, ontsloten door de Beetke van Rasquertstraat, de Auwemalaan en het Molenkanaal. Het Molenkanaal is als diagonaal element in het bestemmingsplan opgenomen. Langs het Molenkanaal zijn woningen gebouwd in een gehakkelde rooilijn, zoals langs de weg tussen Leek en Tolbert. Ten noorden en ten westen van het gebied waarop dit uitwerkingsplan betrekking heeft is 'de wal' gelegen. De wal is bedoeld als ceintuur, waarbinnen de nieuwe woonwijk wordt samengevat. De wal bestaat uit een lage wal met bomerij en (plaatselijk) een singelgracht. Over de wal voert een wandelpad.

De Steenhuislaan heeft het karakter van een woonstraat en loopt in noord-zuidrichting, evenwijdig aan de Auwemalaan. Aan deze straat zullen totaal 25 zogenaamde dijkwoningen worden gebouwd in de koopsector. De westelijke rand van het plangebied van 'Wolfeschans I' zal hiermee nagenoeg geheel uit dijkwoningen bestaan.

Het gebied waarop het voorliggende uitwerkingsplan betrekking heeft is geheel gelegen binnen het op de plankkaart van het bestemmingsplan 'Wolfeschans I' aangegeven bestemmingsvlak waarop de uitwerkingsplicht van toepassing is. De grens van het plangebied aan de noord- en westzijde valt samen met de grens van het gebied waarop de uitwerkingsplicht van het bestemmingsplan 'Wolfeschans I'

betrekking heeft. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de grens van het plangebied van het bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan fase 1B gedeeltelijk (tussen Molenkanaal en Beetke van Rasquertstraat)'. Aan de zuidzijde wordt het bestemmingsplan begrensd door de grens van het plangebied van het bestemmingsplan 'Uitwerkingsplan fase 1B'.

Op grond van de voorschriften van dit uitwerkingsplan is de vestiging van een seksinrichting expliciet uitgesloten. Deze toevoeging ten opzichte van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Wolfeschans I' heeft de volgende achtergrond. Op 1 oktober 2000 komt het algemene bordeelverbod te 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 'Wolfeschans, I' de vestiging van dergelijke inrichtingen reeds lijken uit te sluiten, is er voor gekozen om op dit punt volstrekte duidelijkheid te bieden.

3. JURIDISCHE ASPECTEN EN UITVOERBAARHEID

3.1 *Kaart en voorschriften*

In artikel 7 van de voorschriften van het bestemmingsplan Wolveschans I zijn de voorwaarden voor het uitwerkingsplan geformuleerd:

1. de ruimtelijke hoofdstructuur van de Wolveschans, zoals vervat in de gelijknaige 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 24. Inclusief de capaciteit van de reeds eerder vastgestelde uitwerkingsplannen (respectievelijk 44 en 20) komt het totaal aantal woningen hiermee op 88. Er wordt derhalve voldaan aan bovenbedoeld voorschrift.

Voor wat betreft de bestemming en de voorschriften is volledig aangesloten bij het bestemmingsplan 'Wolveschans 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".

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 'Wolveschans I' is gevoegd.

De bestemming 'Wonen' is aangegeven op de plankaart die behoort bij dit uitwerkingsplan. Deze kaart is op dezelfde schaal getekend als de kaart 'bestemmingen' van het bestemmingsplan Wolveschans I (1:1.000).

3.2 *Economische uitvoerbaarheid*

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

3.3 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Met het voorliggende uitwerkingsplan geven wij inhoud aan de ons in artikel 7 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Wolveschans I' opgedragen uitwerkingsplicht. Ingevolge het bepaalde in artikel 11, tweede lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient de uitoefening van de uitwerkingsverplichting zoveel mogelijk plaats te vinden na overleg met belanghebbenden, die in elk geval in de gelegenheid worden gesteld van hun bedenkingen te doen blijken. Ter voldoening aan deze verplichting heeft het ontwerp-uitwerkingsplan vanaf 7 april 2000 gedurende vier weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen bedenkingen ingebracht.

GEMEENTE LEEK

BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS I

UITWERKINGSPLAN FASE 1B, STEENHUISLAAN

VOORSCHRIFTEN

16 mei 2000
sector VROM

INHOUD

artikel 1	begripsbepalingen
artikel 2	van toepassing verklaring
artikel 3	citeertitel

artikel 1 begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. bestemmingsplan: het bestemmingsplan 'Wolveschans I' van de gemeente Leek, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 28 augustus 1995.
- b. uitwerkingsplan: het 'uitwerkingsplan Fase 1B, Steenhuislaan' als vervat in deze voorschriften en de kaart
- c. uitwerkingsplankaart: de als zodanig gewaarmerkte tekening van het uitwerkingsplan
- 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, seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

artikel 2 voorschriften

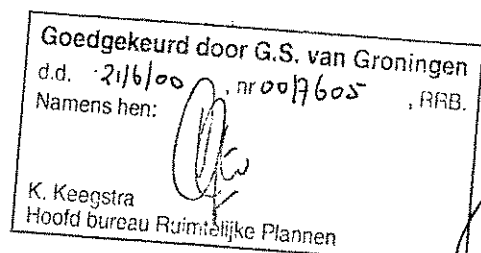
Met in achtneming van het bepaalde in artikel 1 zijn de voorschriften van het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing op de in dit uitwerkingsplan betrokken gronden, die zijn aangegeven en van een bestemming zijn voorzien op de uitwerkingsplankaart, met dien verstande dat - voorzover dit niet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

artikel 3 citeertitel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: 'voorschriften uitwerkingsplan fase 1B, Steenhuislaan'

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leek in de vergadering van 16 mei 2000.

Burgemeester en wethouders van Leek:



(S. de Jong)

, burgemeester.

(drs. J. de Noord)

, secretaris.

