



Gemeente **De Marne**

Bestemmingsplan Leens - Winkelcentrum

Behoort bij besluit van
de raad van gemeente
De Marne d.d. 23 SEP 2008

Gemeente De Marne
Bestemmingsplan Leens - Winkelcentrum

Code 07-46-03 / 23-09-08



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

blz

1. INLEIDING	1
1. 1. Stappen in de planvorming	1
1. 2. Uitwerking	1
1. 3. Leeswijzer	1
2. BELEIDSKADER	3
2. 1. Rijksbeleid en wetgeving	3
2. 2. Provinciaal beleid	3
2. 3. Gemeentelijk beleid	4
3. DETAILHANDELSONDERZOEK EN LOCATIEKEUZE	7
3. 1. Ruimtelijk-economische analyse detailhandel (2005)	7
3. 2. Inventarisatie draagvlak	8
3. 3. Locatiestudie en beschrijving van de locatie	8
3. 4. Vervolgstappen met enquête	9
4. VISIE WINKELCONCENTRATIE HOOFDSTRAAT	11
4. 1. De centrumfunctie van Leens	11
4. 2. Het programma voor de centrumvoorzieningen	11
4. 3. Stedenbouwkundig ontwerp	12
4. 4. Ruimtelijk-functionele inpasbaarheid	16
4. 5. Verkeer	19
5. RANDVOORWAARDEN OMGEVINGSBELEID	21
5. 1. Cultuurhistorie en archeologie	21
5. 2. Ecologie	23
5. 3. Water	25
5. 4. Externe veiligheid	27
5. 5. Milieu	28
5. 6. Duurzaamheid/energie	35
6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN	37
6. 1. Algemeen	37
6. 2. Opzet in bestemmingen	37
6. 3. Toelichting op de bestemmingen	37
7. UITVOERBAARHEID	40
7. 1. Economische uitvoerbaarheid	40
7. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40

8. INSPRAAK EN OVERLEG	43
8. 1. Inspraak	43
8. 2. Overleg reacties ingediend voorafgaande aan de inspraakprocedure	58
8. 3. Overleg	62
8. 4. Ambtshalve wijzigingen	65
9. RAADSVASTSTELLING	66

Bijlage 1: Inspraakreacties

Bijlage 2: Overlegreacties

Bijlage 3: Raadsstukken vaststelling



1. INLEIDING

1. 1. Stappen in de planvorming

Op 23 januari 2007 stemde de gemeenteraad van De Marne in met het maken van een planologische regeling voor een nieuw winkelcentrum in Leens. De raad stelde daarvoor een voorbereidingsbesluit vast voor de locatie aan de Hoofdstraat, gelegen tussen de Breekweg en de Ds. R.Ritzemastraat¹. Uit eerdere detailhandelonderzoeken was gebleken dat het mogelijk, maar ook wenselijk is om - voor het voortbestaan van goed detailhandelsniveau in de gemeente - in te zetten op een concentratie. De beoogde winkelconcentratie vloeit voort uit een verkenning in 2006 naar de mogelijkheden van zo'n concentratie en een raadsbesluit met die strekking van 20 juni 2006. De raad heeft bij de vaststelling van het voorbereidingsbesluit tevens overwogen, dat de daadwerkelijke ontwikkeling door een private partij haalbaar is gebleken, dit binnen de daarvoor ontwikkelde gemeentelijke stedenbouwkundige visie.

1. 2. Uitwerking

Thans dient deze stedenbouwkundige visie uitgewerkt te worden in een bestemmingsplan. Dat gebeurt met dit bestemmingsplan Leens-winkelcentrum. Parallel aan de bestemmingsplanprocedure vindt overleg met de plaatselijke ondernemers plaats over de daadwerkelijke invulling van een te realiseren winkelcentrum. In het kader van de ruimtelijke procedure heeft verder op een aantal deelterreinen nader gebiedsonderzoek plaatsgevonden, zoals ten aanzien van milieu- en wateraspecten, archeologie, ecologie, externe veiligheid e.d.

Programma, stedenbouwkundige visie en randvoorwaarden worden in dit bestemmingsplan afgewogen en geïntegreerd. Na het doorlopen van de wettelijke procedure vormt dit bestemmingsplan het kader voor nieuwbouwonwikkelingen.

1. 3. Leeswijzer

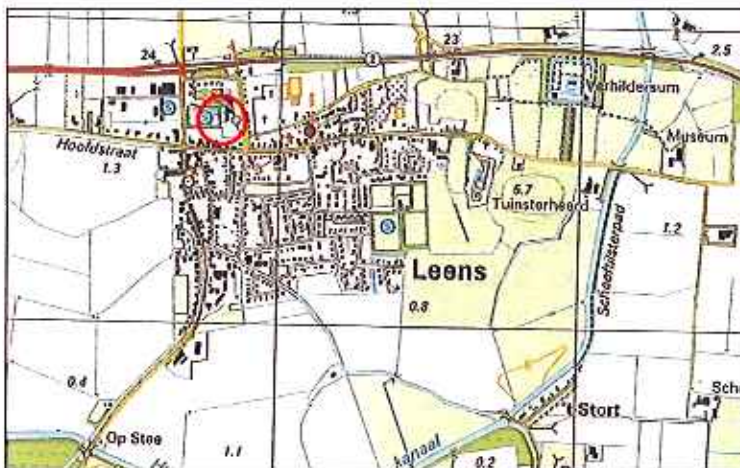
In de voorliggende plantoelichting wordt de planologische regeling voor de winkelconcentratie aan de hand van de volgende onderwerpen toegelicht:

- het relevante beleidskader zoals dat gevormd wordt door de visies van het Rijk, de provincie Groningen en die van de gemeente De Marne (hoofdstuk 2);
- de conclusies van het onderzoek naar de detailhandelsstructuur in De Marne, het onderzoek naar de meest geschikte locatie en het gewenste programma van eisen (hoofdstuk 3);

¹) Door middel van een nieuw voorbereidingsbesluit, in werking getreden op 14 december 2007, is de planologische bescherming van het gebied opnieuw gewaarborgd.

- de stedenbouwkundige visie op de beoogde winkelconcentratie (hoofdstuk 4), alsmede een weergave van de ruimtelijk-functionele inpasbaarheid van het nieuwe winkelcentrum;
- de omgevingstoetsen met een afstemming van het bestemmingsplan op het milieu-, water- en omgevingsbeleid (hoofdstuk 5);
- een toelichting op de bestemmingen (hoofdstuk 6);
- een verantwoording van de uitvoerbaarheid (hoofdstuk 7);
- een weergave van de gehouden inspraak en het gevoerde overleg (hoofdstuk 8).

In figuur 1 is de globale ligging van het plangebied aangeven.



Figuur 1. Globale ligging plangebied (ondergrond: topografische dienst)

2. BELEIDSKADER

2. 1. Rijksbeleid en wetgeving

De *Nota Ruimte* bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Het beleid is algemeen en op hoofdlijnen opgesteld. De *Nota Ruimte* geeft gemeenten een grotere ruimte bij het bestemmen van detailhandel, met andere woorden, met het gemeentelijk ruimtelijk beleid kan de gemeenteraad mede richting geven aan het meest gewenste detailhandelsbeleid. Daarmee wordt geanticipeerd op de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Naar verwachting treedt de nieuwe wet per 1 juli 2008 in werking. In het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening wordt bepaald, dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening eisen met betrekking tot branches van detailhandel in bestemmingsplannen kunnen opnemen. Met dit nieuwe bestemmingsplan speelt de gemeente De Marne hierop in.

Meer specifiek is in de *Nota Ruimte* het gebied Middag-Humsterland in het noordwesten van Groningen als Nationaal landschap aangewezen. Nationale landschappen zijn in de *Nota Ruimte* omschreven als gebieden met internationaal zeldzame of unieke en nationaal kenmerkende landschapskwaliteiten en in samenhang daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten moeten hier behouden blijven, duurzaam beheerd en waar mogelijk worden versterkt. In samenhang hiermee zal de toeristisch-recreatieve betekenis moeten toenemen. Daarom is 'behoud door ontwikkeling' het uitgangspunt van het ruimtelijk beleid. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn in het algemeen mogelijk, mits de kernkwaliteiten van het landschap worden behouden. De *Nota Ruimte* gaat verder in op een aantal functionele ontwikkelingen binnen Nationale Landschappen. Provincies zijn verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor nationale landschappen en nemen dat op in hun streekplannen. Ook moeten provincies een definitieve begrenzing vaststellen. Als kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Middag Humsterland noemt de *Nota Ruimte*:

- het reliëf gevormd door terpen, kwelderruggen en dijken;
- het onregelmatige blokverkevelingspatroon;
- de grote mate van openheid.

De provincie Groningen heeft opgemerkt dat het gebied, dat naar verwachting als nationaal landschap begrensd zal worden, binnen de oude dijken ligt, globaal ten noorden van het Van Starckenborghkanaal en ten zuiden van het Reitdiep. Leens ligt daar buiten. Voor dit plangebied zijn er geen consequenties. Wel zijn met name de archeologische waarden in / rond het plangebied belangrijk aandachtspunt in de planvorming. Hoofdstuk 5 gaat daar nader op in.

2. 2. Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijke beleid is vastgelegd in het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen-2000* (POP). In juli 2006 hebben Provinciale Staten een herziening van het POP vastgesteld.

Het POP 2 is een licht geactualiseerde versie van het POP I. In hoofdlijnen blijft het beleid uit het POP I gehandhaafd. Overigens is de provincie gestart met een nieuw, integraal Provinciaal Omgevingsplan. In het huidige POP wordt over het aspect van kernen en voorzieningen onder meer opgemerkt, dat het steeds moeilijker is om voorzieningen in kleine dorpen in stand te houden. De rol van centrumkernen en complete dorpen - kernen met een behoorlijk pakket aan basisvoorzieningen - moet versterkt worden, zo geeft het POP aan. Leens is een centrumkern in de gemeente De Marne.

Op de functiekaart van het POP komen ter plaatse van Leens de aanduidingen "bestaand stedelijk gebruik" en "bestaand bedrijventerrein" voor. Binnen dergelijke gebieden is het beleid in hoofdzaak gericht op respectievelijk behoud, herstel en ontwikkeling van de gewenste kwaliteit van woongebieden en andere stedelijke functies. Voorts gaat het om het realiseren van het handhaven van de gewenste omstandigheden voor de vestiging van bedrijven.

Inmiddels wordt gewerkt aan de voorbereiding van een nieuw en integraal *Provinciaal Omgevingsplan (POP-3)*. Er zijn de nodige onderzoeken verricht en een keuzedocument is door Gedeputeerde Staten vastgesteld (maart 2008); de maatschappelijke discussie loopt. Het nieuwe POP zal begin 2009 gereed zijn.

2. 3. Gemeentelijk beleid

- *Ontwikkelingsvisie Leens* -

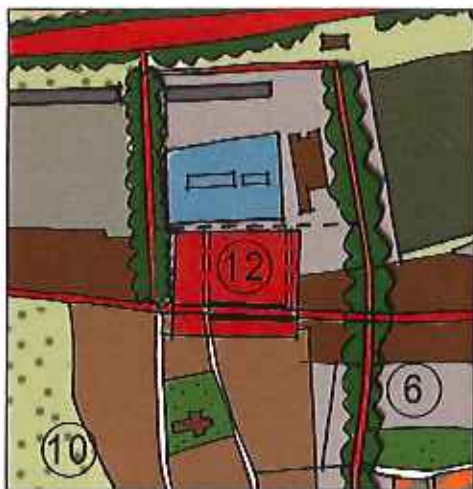
Ter uitwerking van een in 2000 vastgestelde structuurvisie is in 2004 een ontwikkelingsvisie vastgesteld voor de kern Leens. In de visie wordt een vijftal deelgebieden genoemd waar in het bijzonder veranderingen en ontwikkelingen worden verwacht. Eén van deze deelgebieden betreft het centrumgebied. De *Ontwikkelingsvisie Leens* wijst op gewenste aanpassingen in de inrichting, het in goede staat houden van panden langs de doorgaande route en het meer centreren van winkelvoorzieningen langs de doorgaande route.

- *Masterplan Leens* -

Als vervolg op de *Ontwikkelingsvisie Leens* is in het voorjaar 2005 het *Masterplan Leens* gemaakt. Het omvat een uitwerking van het toekomstperspectief van Leens in een aantal concrete projecten. Eén van deze projecten betreft de voorgenomen winkelconcentratie. Het Masterplan is op 10 mei 2005 door de gemeenteraad van De Marne vastgesteld.

In de *Actualisatie Masterplan 2007* is de verbetering van de detailhandelsstructuur vertaald in de beoogde locatie aan de Hoofdstraat. De *Actualisatie Masterplan 2007* geeft als doel:

"Door middel van een concentratie van detailhandelsvoorzieningen de centrumfunctie van Leens versterken waarbij door een goede bereikbaarheid, voldoende parkeerruimte én een prima uitstraling het winkelcentrum tevens ten goede komt aan de overige kernen in de gemeente."



Figuur 2. Locatie winkelcentrum (Masterplan Leens, actualisatie 2007).

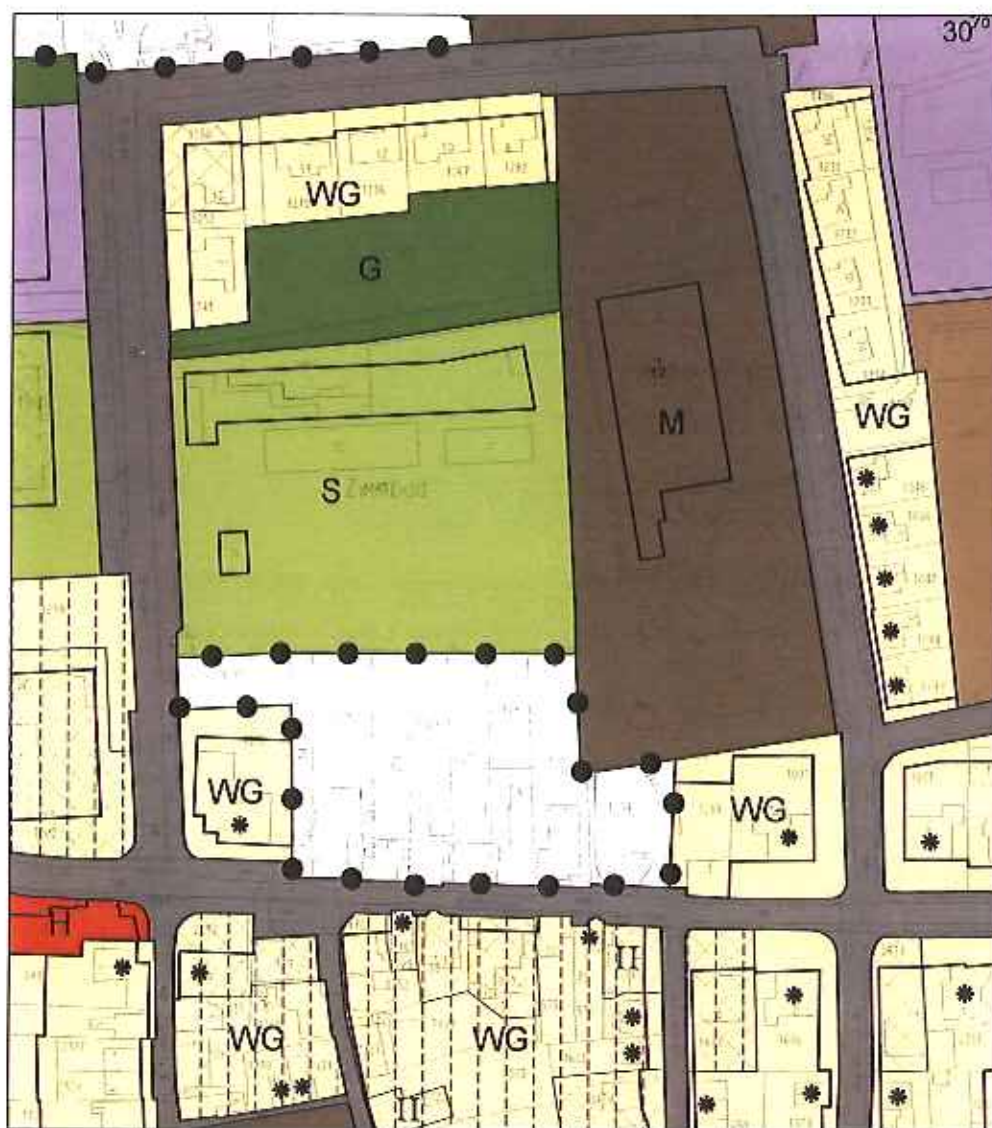
In figuur 2 is een fragment van het Masterplan Leens opgenomen; het project "verbetering ruimtelijke detailhandelsstructuur Leens" is op het fragment onder nummer '12' aangegeven.

- Bestemmingsplan Grote kernen -

Door de vaststelling van het bestemmingsplan *Grote Kernen* (13 februari 2007) is er een actuele planologische regeling voor de grotere kernen in de gemeente De Marne (waaronder Leens) tot stand gekomen. Het bestemmingsplan *Grote kernen* is op 11 oktober 2007 door Gedeputeerde Staten goedgekeurd.

In dat bestemmingsplan is er voor gekozen om het gebied voor de beoogde winkelconcentratie buiten dat plan te laten. Voorts biedt genoemd bestemmingsplan ruimte om aan de zuidzijde van de Hoofdstraat, in combinatie met het wonen, gemengde functies te ontwikkelen. Onderstaand kaartfragment geeft dit aan.

Het voorliggende bestemmingsplan regelt allereerst het deel dat buiten het plan *Grote kernen* is gebleven overeenkomstig figuur 3; daarnaast is op onderdelen (zwembad en omgeving) een ruimer gebied meegenomen vanwege de wens voor een meer passende regeling. In het verdere verloop van deze toelichting wordt daarop ingegaan.



Figuur 3. Fragment bestemmingsplan Grote Kernen

3. DETAILHANDELSONDERZOEK EN LOCATIEKEUZE

3. 1. Ruimtelijk-economische analyse detailhandel (2005)

Met als doel om de inwoners van de gemeente een zo compleet mogelijk detailhandelsapparaat te kunnen blijven aanbieden, is in 2004/2005 onderzoek verricht naar het functioneren van de detailhandel in de gemeente. Dat heeft uitgemondd in het rapport *Ruimtelijk-economische analyse detailhandel gemeente De Marne*². In dit onderzoek is de vraag en aanbod in de detailhandel in beeld gebracht. Daarbij is met name gekeken naar de lokale situatie. Ook is een ondernemersonderzoek gehouden en is een (telefonisch) consumentenonderzoek uitgevoerd.

Verder is door middel van een 'draagvlakanalyse' nagegaan wat voor toekomstmogelijkheden er liggen. Het onderzoek concludeert dat bij ongewijzigd beleid de detailhandel in de gemeente op lange termijn aanzienlijk vermindert en nog sterker versnipperd zal zijn. Dit als gevolg van het blijven afnemen van het draagvlak, de toegenomen mobiliteit en problemen met de bedrijfsoverdracht. Om dat tij te keren, ziet het rapport slechts één oplossing: detailhandelsconcentratie. Een dergelijke concentratie zou in Leens of in Ulrum moeten plaatsvinden, omdat in deze kernen met directe omgeving de meeste mensen wonen en beide dorpen nog over een redelijk detailhandelsaanbod beschikken. Ook de ligging nabij de N361 is hierbij van belang. Een winkelconcentratie kan het proces tegengaan waarbij consumenten vanwege versnippering van het eigen winkelaanbod naar winkelgebieden buiten de gemeente gaan. Het onderzoek belicht verder de haalbaarheid van een winkelconcentratie en de locatieaspecten.

Blijkens het MKB-onderzoek zou een winkelconcentratie in elk geval een compleet aanbod aan dagelijkse artikelen moeten hebben met bij voorkeur twee supermarkten, versbranches en branches met de benodigde non-food. De draagvlakanalyse in het MKB-onderzoek geeft aan, dat bij een winkelconcentratie voor de branches met dagelijkse boodschappen redelijk goede bestaansmogelijkheden aanwezig zijn. De kwaliteit van de ondernemer is essentieel om de onderneming goed draaiende te houden. Het MKB-onderzoek geeft aan dat bij de herontwikkeling nog de volgende punten van belang zijn:

- de financiële haalbaarheid, waaronder de financiële mogelijkheden van betrokken ondernemers;
- de bereidheid van de ondernemers;
- de bestemming van vrijkomende localities. De gemeente kan door middel van bestemmingswijziging hierop inspelen;
- een goede ruimtelijke structuur, met een goede situering en bereikbaarheid, aantrekkelijke uitstraling en herkenbaarheid;
- een totstandkoming van enkele jaren, waarbij omliggende kernen met een proces van extra afvloeiing van koopkracht te maken krijgen.

Tenslotte wordt in het MKB-onderzoek ingegaan op de locatie voor een nieuwe winkelconcentratie. Als mogelijkheden zijn in 2005 genoemd: locaties die aansluiten op de huidige bewinkeling in Leens, dan wel in Ulrum, of een geheel nieuwe locatie.

²) Ruimtelijk-economische analyse detailhandel gemeente De Marne, MKB Reva B.V., Apeldoorn, januari 2005.

Volgend op het MKB-onderzoek is inmiddels een locatie bepaald en is het draagvlak onder de ondernemers verder onderzocht. Deze aspecten komen in de navolgende paragrafen aan de orde.

3. 2. Inventarisatie draagvlak

Als vervolg van het onderzoek van de vorige paragraaf is, eveneens door Bureau MKB-Reva, de belangstelling onder de ondernemers naar deelname aan de winkelconcentratie onderzocht: *Bevindingen inventarisatie ondernemers ten behoeve van winkelconcentratie te Leens/Ulrum*³. Bij deze draagvlakanalyse, die in juni/juli 2005 heeft plaatsgevonden, zijn de detailhandelondernemers schriftelijk benaderd. Ook zijn er gesprekken met supermarktorganisaties gevoerd. Uit deze gesprekken is naar voren gekomen dat een nieuw winkelcentrum zeker haalbaar is. Ten tijde van de inventarisatie was nog geen locatie bepaald. Vooralsnog werd in de inventarisatie uitgegaan van een bruto vloeroppervlakte van 3.100 - 3.800 m². Daarbij heeft het onderzoek de kanttekening geplaatst dat niet een te kleine locatie moet worden gekozen en dat voor de toekomst met uitbreidingen rekening moet worden gehouden. Bovendien is in die fase overwogen, dat bij een eenmaal bekende locatie gericht onder belangstellenden kan worden geworven. Vervolgens is een locatiestudie verricht.

Betrokkenheid ondernemers

De gemeente De Marne heeft een Ondernemersplatform De Marne waarin vertegenwoordigers van de ondernemers- en handelsverenigingen, de Kamer van Koophandel en MKB-noord zitten. In dit overleg komen alle economische aspecten van de gemeente aan de orde. Zo is in 2004 geconstateerd dat er een onderzoek naar de detailhandel moest komen. Dit heeft geresulteerd in het rapport Ruimtelijk-economische analyse detailhandel uitgevoerd door MKB Reva. Onder paragraaf 3.1. van dit hoofdstuk is daarop reeds ingegaan.

Gedurende het gehele proces van het onderzoek tot aan de mogelijke realisatie van de winkelconcentratie is een aantal vertegenwoordigers vanuit het Ondernemersplatform nauw betrokken bij het gehele proces in de vorm van een begeleidingscommissie. In samenwerking met de gemeente organiseren zij ondernemersavonden, zien zij toe op het proces en geven zij advies. Op voorstel van de begeleidingscommissie is overgegaan tot het aanbieden van individuele ondernemersbegeleiding aan ondernemers van de gemeente. Deze begeleiding heeft als doel om de ondernemer inzicht te geven in zijn situatie en om te komen tot een afweging om wel of niet mee te doen in de winkelconcentratie.

3. 3. Locatiestudie en beschrijving van de locatie

Nadat uit de ruimtelijk-economische analyse naar voren was gekomen, dat de gemeente De Marne zich leende voor een winkelconcentratie, heeft een locatiestudie plaatsgehad⁴.

³) Bevindingen inventarisatie ondernemers ten behoeve van winkelconcentratie te Leens/Ulrum, gemeente De Marne, MKB Reva B.V., Apeldoorn, 2005.

⁴) Afwegingskader locatielocatie Winkelconcentratie & Multifunctionele Accommodatie, Els Bet., Den Haag, 2006

Centraal uitgangspunt voor een winkelconcentratie is dat deze alleen voor de gemeente als geheel iets kan betekenen, als ze aan de zwaartelijn ligt tussen de provinciale weg en de oorspronkelijke lintbebouwing. Deze 'lijn' wordt gevormd door de kwelderwal Ulrum-Leens-Wehe den Hoorn. Met dat gegeven als vertrekpunt zijn in de studie een twaalfstal locaties onderzocht. De begeleidingscommissie heeft met name het belang van een goede ontsluiting en bereikbaarheid, alsmede het aspect van een prima zichtbaarheid ingebracht.

Gehanteerde criteria in de locatiestudie zijn geweest:

- het programma van eisen moet passen;
- de bereikbaarheid moet goed zijn;
- de ruimtelijke structuur moet erdoor versterkt worden;
- er moet een bijdrage worden geleverd aan de versterking van de aanwezige voorzieningen;
- er moet zo min mogelijk overlast van uitgaan;
- er moet meegewogen worden, welke bestaande functies/bebouwing moeten worden gesloopt;
- de realisering moet zodanig zijn, dat daarmee ook nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt;
- is de realisering simpel of ingewikkeld?
- hoe is de financiële uitvoerbaarheid?
- wat levert het op voor de kern en voor de gemeente?

Op grond van de onderzochte locaties en de daarmee verband houdende (ruimtelijke) mogelijkheden heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 20 juni 2006 ingestemd met winkelconcentratie in Leens. De locatiestudie constateerde als voordelen dat een dergelijke ontwikkeling mooi past in de structuur van Leens: aan het lint, op de kop van de oude kern en vlakbij de hoofdentree naar de kern, de Breekweg. (In de studie was - naast de mogelijkheden aan de Hoofdstraat - nog een verdere noordelijke ontwikkeling aangegeven, in welk geval er maatregelen aan het zwembad noodzakelijk zouden zijn. Daarvan is na besluitvorming afgezien).

Resumerend: in de raadsvergadering van 20 juni 2006 zijn de diverse mogelijkheden afgewogen en is door de gemeenteraad ingestemd met een winkelconcentratie in het gebied afgebakend door het gemeentehuis, het zwembad, de Breekweg en de Hoofdstraat.

3. 4. Vervolgstappen met enquête

Op grond van de keuze voor een locatie door de gemeenteraad, is een selectieprocedure gevolgd om te komen tot een projectontwikkelaar die binnen de ruimtelijke randvoorwaarden bereid is het project uit te voeren. De gemeentelijke keuze is gevallen op Leyten te Rotterdam.

Vervolgens is in overleg met de projectontwikkelaar onder de ondernemers een enquête uitgevoerd om de belangstelling voor deelname aan het nieuwe winkelcentrum te inventariseren (voorjaar 2007). Deze enquête is in overleg met de begeleidingscommissie opgesteld.

Uit de enquête blijkt dat diverse partijen belangstelling hebben voor vestiging in het nieuwe winkelcentrum. Het betreft hier zowel interesse in de dagelijkse levensmiddelen, als in de niet-dagelijkse goederen. Het gaat hier om ondernemers uit de kernen van de gemeente zelf. Daarop heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 4 september 2007 de uitgangspunten voor het ontwikkelen van het winkelcentrum in Leens vastgesteld. Daarbij is met de gemeenteraad afgesproken, dat voor de ondernemers, die belangstelling hebben voor deelname aan het project, er een individuele begeleiding komt. De begeleidingscommissie en het ondernemersplatform blijven intensief bij de planontwikkeling betrokken.

Voor vrijkomende winkellocaties zal, voor zover de aanwezige planologische regeling daarvoor onvoldoende ruimte biedt, een nieuwe regeling worden gemaakt. Deze doorloopt dan de geëigende procedure.

4. VISIE WINKELCONCENTRATIE HOOFDSTRAAT

4. 1. De centrumfunctie van Leens

Leens functioneert als hoofdkern binnen de gemeente met een compleet voorzieningenniveau. In het toekomstperspectief ligt er een duidelijke koppeling met Ulrum. Beide kernen gaan elkaar meer en meer aanvullen. Zo ligt in Ulrum het accent op de ontwikkeling van de bedrijvigheid en heeft het zorgcentrum Asingahof vernieuwingsplannen, terwijl in Leens de nadruk ligt op de voorzieningen en detailhandel (*Masterplan Leens*). In het licht van voornoemde ontwikkeling past een winkelconcentratie in Leens. Daarmee kan ingespeeld worden op het proces van schaalvergroting binnen de detailhandel en kan een centraal winkelaanbod worden gecreëerd met een uitstraling voor de hele gemeente.

-- ondersteunend beleid -

De nieuwe winkelconcentratie in Leens is primair gericht op de lokale ondernemers. Uit het draagvlakonderzoek blijkt dat er voldoende animo is voor de winkelconcentratie. Op dit moment staat nog niet vast welke van de bestaande locaties vrijkomen.

Het ruimtelijk beleid aangaande de bestaande supermarkten heeft het concentratiebeleid als uitgangspunt. Inhoudelijke motieven zijn daarbij te ontleunen aan de MKB-Reva-visie. Daarbij schetst het rapport de situatie voor achterblijvende winkels:

"Voor de winkelconcentratie is het van belang dat ambitieuze ondernemers met toekomstperspectief meegaan, die actief zijn in centrumgerelateerde branches. Echter, niet alle huidige ondernemers uit Ulrum en Leens zullen meegaan."

In dit perspectief zal de herontwikkeling en/of bestemmingsplanwijziging voor de vrijkomende locaties maatwerk vragen. De meeste winkels in de gemeente De Marne hebben een bestemming 'Woongebied' met een nadere aanduiding 'dienstverlening'. Als de winkelfunctie voor deze panden vervalt, kan de resterende woonfunctie aanwezig blijven.

Winkels zonder woning hebben een bestemming 'Detailhandel' (bestemmingsplan Grote Kernen-2007). Daaraan toegevoegd is een wijzigingsbevoegdheid om deze bestemming te kunnen wijzigen in een bestemming voor wonen.

4. 2. Het programma voor de centrumvoorzieningen

De detailhandelonderzoeken zoals in hoofdstuk 3 beschreven, resulteren in een programma bestaande uit een benodigd grondoppervlak van circa 5200 m² voor de beoogde centrumvoorzieningen, alsmede in de bouw van 22 woningen. Bij de centrumvoorzieningen gaat het primair om detailhandel, met daarnaast ook ruimte voor aanvullende centrumvoorzieningen als dienstverlening en lichte horeca ⁵. Bij de woonfunctie wordt uitgegaan van bovenwoningen.

⁵) De 'lichte' horecabedrijven zijn in artikel 1 van de planvoorschriften nader omschreven in de groep categorie I-bedrijven; het zijn horecabedrijven die qua aard goed passen bij overige centrumvoorzieningen.

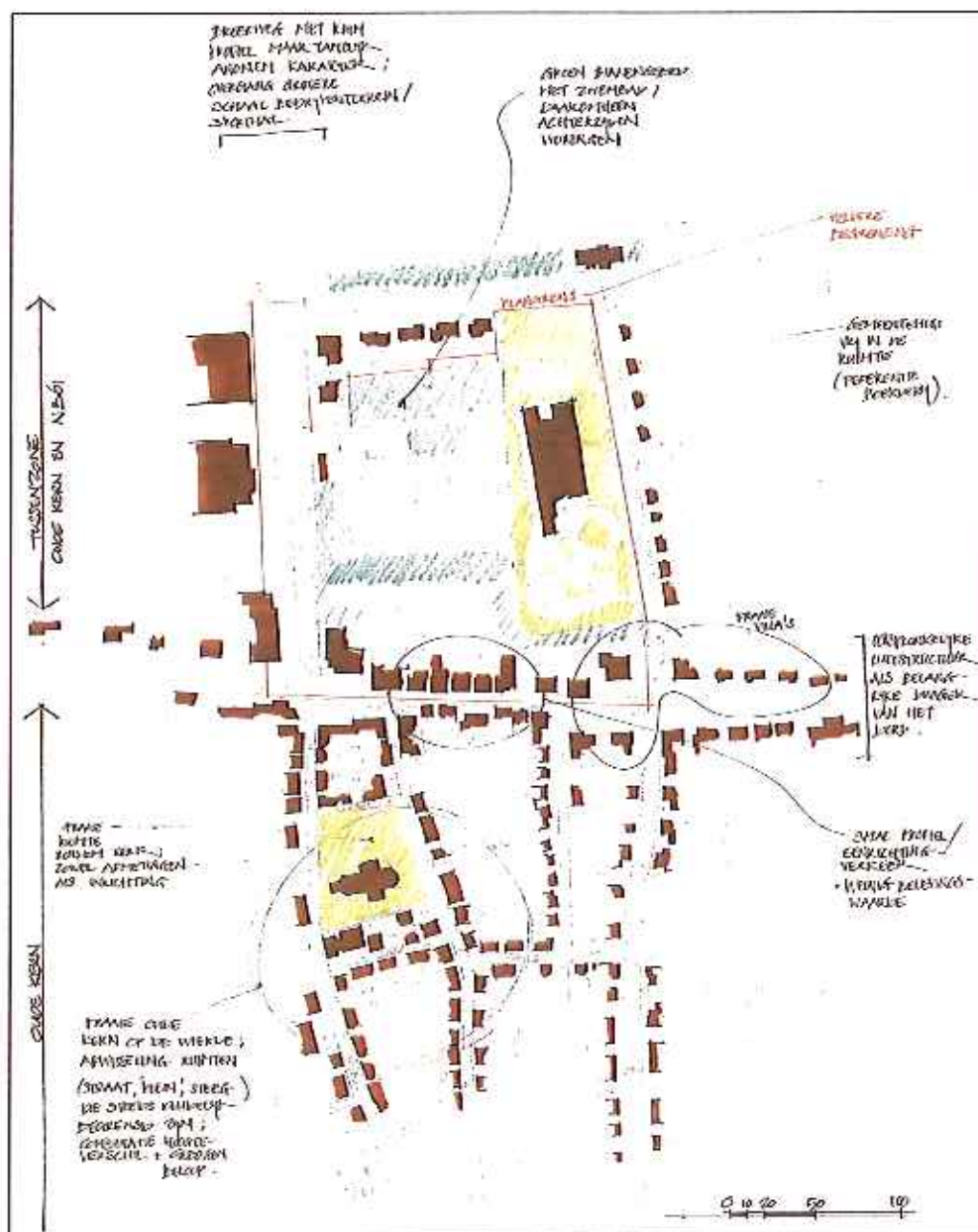
Daarentegen moeten zeven woningen aan de Hoofdstraat door sloop aan de woningvoorraad onttrokken worden en wordt voor het pand Hoofdstraat 6 een functieverandering naar centrumdoeleinden mogelijk gemaakt. Daarvan uitgaande is er per saldo is er een toename van veertien woningen. In programmatische zin wordt het betreffende aantal ingepast in de contingentsruimte die de gemeente van de provincie over de hele gemeente krijgt. Naast de centrumvoorzieningen en woningen is ruimte benodigd voor parkeervoorzieningen, laad- en losruimte, groenvoorzieningen, verharde ruimtes e.d.

4. 3. Stedenbouwkundig ontwerp

- stedenbouwkundige structuur -

Op grond van de gekozen locatie aan de Hoofdstraat en het voornoemde programma van eisen is een stedenbouwkundige hoofdopzet voor het nieuwe winkelcentrum te Leens gemaakt. Bij de bepaling van de stedenbouwkundige opzet is allereerst de aanwezige structuur in beeld gebracht en de belangrijkste ruimtelijke dragers daarin. Onderstaande figuur geeft deze structuur weer.

Belangrijk uitgangspunt is de inpassing van de nieuwe ontwikkelingen in de waardevolle en kleinschalige stedenbouwkundige structuur van de oude kern van Leens.



Figuur 4. Plangebied binnen aanwezige ruimtelijke structuur

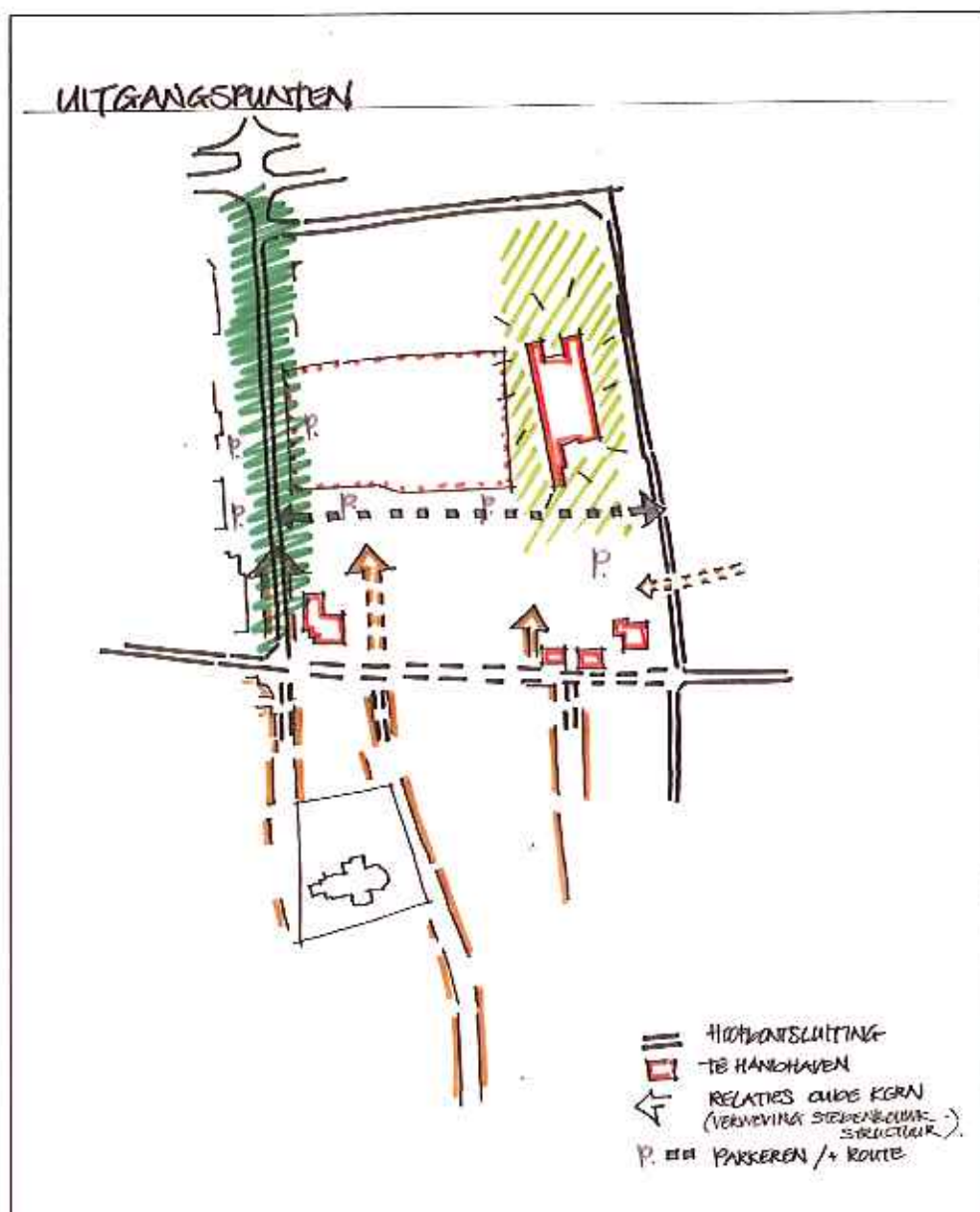
Aan de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan liggen – naast programmatische wensen – de volgende ruimtelijke uitgangspunten ten grondslag.

- carrévormige opzet, zodat een aantrekkelijk, compact en bij de schaal van het dorp passend winkelcentrum ontstaat;
- nieuwe, iets teruggelegen rooilijn langs de Hoofdstraat;
- zorgen voor een goede overgang naar de belendende percelen;
- door lichte verspringingen in de gevelwand aan de Hoofdstraat aansluiten bij het patroon langs de doorgaande route, tot uitdrukking komend in:

- * de maat en schaal van de bebouwing;
- * lichte verspringingen in de rooilijn, leidend tot een plaatselijke verbreding van het profiel;
- * kapvormen;
- * nokrichtingen merendeels haaks, maar met variatie (afstemming op bestaand patroon);
- * gevelopbouw;
- onbebouwde ruimtes zodanig vormgeven dat het gemeentehuis (refererend aan een 'boerderijpand') vrij in de ruimte aanwezig blijft;
- doorzichten vanaf de Wilhelminastraat en Julianalaan handhaven en versterken (onder inpassing van pand nr. 5);
- representatieve gevelwanden, zowel georiënteerd op de oude kern, als zichtbaar vanaf de Breekweg (van belang als toegang vanaf externe wegennet);
- hoogte in twee bouwlagen met een kap in het centrale deel; voor de twee kleinere bouwblokken wordt uitgegaan van één laag met kap;
- voor zover mogelijk enkele beeldbepalende bomen inpassen.

In het ecologisch onderzoek (zie uitgebreider in hoofdstuk 5) is gewezen op de aanwezigheid van een drietal zware abelen aan de zuidzijde van het zwembad, terwijl er aan de oostzijde van het pand Hoofdstraat 7 een drietal knotlinden staan. Deze bomen staan in gebieden waar een herinrichting van de openbare ruimte wordt voorzien. Indien mogelijk worden deze bomen bij de uitvoering van de plannen ingepast.

De hierna volgende figuur geeft in hoofdlijnen de uitgangspunten voor het stedenbouwkundig plan weer.



Figuur 5. Uitgangspunten stedenbouwkundige opzet

Binnen de uitgangspunten van figuur 5 is een nader stedenbouwkundig ontwerp gemaakt. De raad heeft het ontwerp in hoofdlijnen geschikt bevonden voor planologische vertaling (in een bestemmingsplan) en een nadere uitwerking (in een beeldkwaliteitsplan)

Onderstaande figuur 6 geeft de ruimtelijke hoofdopzet voor het plan aan. (Daarbij zij aangetekend, dat de openbare omgeving nog definitief wordt uitgewerkt).



Figuur 6. Ruimtelijke opzet winkelconcentratie Leens (Van der Goës, architectenbureau, Hilversum, mei 2008)

- beeldkwaliteit -

Naast de stedenbouwkundige hoofdstructuur die met dit bestemmingsplan wordt vastgelegd, is ook een goede beeldkwaliteit van belang. De *ruimtelijke relevante zaken* voor de inrichting van het centrumgebied worden in dit bestemmingsplan vastgelegd. Het gaat hierbij om met name de ruimtelijke hoofdvorm (bouwblokken, rooilijnen, hoogtes, kapafdekking, dakhelling). De overige, meer *welstandshalve aspecten* (als kleurstelling en materiaalgebruik, erfafscheiding, geveloriëntaties, inrichting van de openbare ruimte, e.d.) zullen op grond van het welstandsbeleid worden bereikt. Daartoe wordt parallel aan dit bestemmingsplan in overleg met de ontwikkelende partij een beeldkwaliteitsplan gemaakt.

De ruimtelijke uitgangspunten die aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggen, worden op deze wijze ondersteund door het gemeentelijk welstandsbeleid, zoals dat op grond van de Woningwet door de gemeente plaatsvindt. Het beeldkwaliteitsplan zal als wijziging van de welstandsnota worden vastgesteld.

4. 4. Ruimtelijk-functionele inpasbaarheid

- de plaats binnen de ruimtelijk-functionele structuur -

De ambitie die uit het ruimtelijk plan spreekt, is de ontwikkeling van een nieuw en aantrekkelijk winkelcentrum, dat de functie van Leens als verzorgende kern versterkt. Een nieuw, hoogwaardig winkelcentrum komt mede de omliggende dorpen ten goede.

Binnen het winkelcentrum wordt rekening gehouden met de vestiging van twee goede, elkaar aanvullende supermarkten; dit in het licht van de mogelijkheden en de haalbaarheid die het distributieplanologisch onderzoek daarvoor geeft. De supermarktfunctie wordt gezien als de 'trekker' van het winkelcentrum.

Daarnaast zijn er mogelijkheden voor andere, meer kleinschalige winkels, dienstverlening en horecabedrijven uit categorie I (de zogenaamde 'lichte' horecabedrijven die goed passen bij de overige centrumvoorzieningen, zoals een restaurant; horecabedrijven uit categorie II als een cafetaria zijn mogelijk via een binnenplanse ontheffing).

Afgezien van ruimte voor de supermarktbranche, wordt ruimte geboden voor meerdere kleinere winkels, die met elkaar het nieuwe centrum aantrekkelijk maken. Dat speelt in op de geconstateerde behoefte in het detailhandelsonderzoek.

Omdat het nieuwe winkelcentrum primair voor dagelijkse boodschappen bedoeld is, wordt geen ruimte geboden voor winkels in volumineuze goederen. Dergelijke vormen van 'perifere detailhandel' zijn niet hier niet passend. Het bestemmingsplan Grote kernen biedt daarvoor elders (bedrijventerrein) de ruimte. Daarbij kan in het bijzonder het bedrijvenpark De Marne in Ulrum (opgenomen in het bestemmingsplan Ulrum-oost) genoemd worden.

Tevens wordt met het plan ruimte geboden om boven de centrumvoorzieningen te wonen. In kwantitatieve zin wordt het aantal geprojecteerde woningen ingepast in het gemeentelijk woningbouwbeleid.

Woningbouw boven winkels kan mede zorg dragen voor levendigheid in dit deel van Leens en werkt positief op de sociale veiligheid.

Het nieuw geprojecteerde winkelcentrum draagt aldus bij aan een herkenbaar en compact winkelcentrum.

- de omgeving van het centrumgebied -

Rond het geprojecteerde winkelcentrum komen meerdere functies voor met een verschillend karakter. De invloed daarop van het nieuwe winkelcentrum en omgekeerd is in de planvorming betrokken. Meer in het bijzonder zijn de volgende functies te noemen:

* Hoofdstraat

Aan de noordzijde van de Hoofdstraat, ten westen van het winkelcentrum, komt een vrijstaande woning voor (nr. 23). Deze woning is met een woonbestemming geregeld in het bestemmingsplan Grote Kernen (vergelijk ook figuur 2, eerder in deze toelichting). Privacy-overwegingen leiden ertoe dat geen direct uitzicht op achtererven dient te ontstaan. In het bouwblok ten noorden van woning Hoofdstraat 23 zijn daarom geen bovenwoningen toegestaan.

De zuidzijde van de Hoofdstraat wordt niet betrokken in dit bestemmingsplan. Wel komt dit deel van het dorp, na realisering van het nieuwe winkelcentrum, meer in de belangstelling van winkelbezoekers te liggen en kan het daarvan mede profiteren. Op basis van particulier initiatief kan hier evenzo een zekere ontwikkeling met centrumfuncties plaatsvinden.

Het huidige bestemmingsplan *Grote kernen* biedt reeds – met inachtnaam van de voorschriften van genoemd plan – die ruimte: door middel van een vrijstellingsregeling kunnen de panden hier (tevens) gebruikt worden voor detailhandel, dienstverlening, lichte horeca en lichte bedrijvigheid. Dit gebied is daarom niet in dit bestemmingsplan meegenomen.

* Zwembad

Ten noorden van het geprojecteerde winkelcentrum ligt het openlucht-zwembad van De Marne. Het zwembad is een belangrijke voorziening voor dorp en gemeente, en trekt circa 42.000 bezoekers per jaar. Hoewel deze functie als zodanig gehandhaafd blijft, is er door de realisering van het winkelcentrum wel enige herschikking van functies nodig: een deel van het zuidelijke terreingrens moet worden verplaatst, vanwege de aanleg van de verbindingsweg naar de Breekweg. Ook het peuterbad moet verplaatst worden en het groen moet plaatselijk worden aangepast. Hiervoor wordt met het bestuur van het zwembad overlegd.

* Gemeentehuis

Het gemeentehuis ligt direct ten noordoosten van het winkelcentrum. Door zijn bijzondere vorm en vrije plaatsing in de ruimte heeft het gebouw een ruimtelijke uitstraling naar zijn omgeving. Voor het gebouw ligt parkeergelegenheid die vrijwel maximaal wordt gebruikt. Uitgangspunt is het gemeentehuis als element in een open ruimte te handhaven; het voorterrein wordt betrokken in een aangepaste parkeeropzet. Aan de noordzijde van het zwembad wordt extra parkeergelegenheid ten behoeve van het gemeentehuis gereserveerd.

* Sporthal

De sporthal is voor de centrumplannen een gegeven. Wel wordt aan de zuidzijde in een herinrichting voorzien ten behoeve van de aanleg/uitbreiding van parkeergelegenheid. Deze is in dit bestemmingsplan meegenomen. Overigens kan deze parkeerruimte voor meerdere doeleinden gebruikt worden. Bij de sporthal zal vooral met avond- en weekendbezoekers rekening worden gehouden.

* RABO-bank

De RABO-bank staat op de hoek Breekweg/Hoofdstraat. Het gebouw staat los van de voornoemde centrumontwikkeling. Wel wordt langs de Breekweg voorzien in de aanleg van extra parkeergelegenheid. Voor het pand van de Rabobank voorziet het huidige bestemmingsplan *Grote kernen* in een regeling die – naast het huidige gebruik ten behoeve van zakelijke dienstverlening – tevens een verruiming met (andere) centrumfuncties mogelijk maakt. Voor toekomstige ontwikkelingen wordt daarmee planologisch ruimte geboden.

4. 5. Verkeer

- ontsluiting -

De hoofdontsluiting van Leens vindt plaats via de N361. Deze provinciale weg is tevens de belangrijke ontsluiting voor de overige kernen in de gemeente.

Wordt het doorgaande verkeer richting het centrum van Leens thans nog geleid via de R.Ritzemastraat, in de toekomstige situatie krijgt de Breekweg die functie. Vanaf de N361 zal het nieuwe winkelcentrum via deze Breekweg vlot bereikt worden. Daarmee is het winkelcentrum ook voor de overige kernen in de gemeente goed bereikbaar.

Ter hoogte van het winkelcentrum wordt een verbinding gemaakt met de R.Ritzemastraat, met daarop tevens aansluitend de parkeergelegenheid. Op deze wijze ondervindt de rest van het dorp zo weinig mogelijk overlast van de toegang naar het winkelcentrum. Voor de bewoners van Leens is het winkelcentrum via de Hoofdstraat bereikbaar, waarbij de Hoofdstraat voor autoverkeer toegankelijk blijft. Toegangen tot de parkeergelegenheid liggen er via de R.Ritzemastraat en de Breekweg. Ook voor bewoners van Ulrum ligt via de Leensterweg een aansluitmogelijkheid naar het winkelcentrum.

Voor fietsers dienen eveneens het bestaande en deels aan te passen stratenpatroon. In de openbare ruimte wordt rekening gehouden met fietsvoorzieningen.

Wat de bereikbaarheid voor openbaar vervoer (bus) betreft, is het de inzet dat de bus vanaf de N361 via de Breekweg insteekt en via de nieuwe doorsteek (of eventueel de Hoofdstraat) en de R.Ritzemastraat terugrijdt. Daarmee is het winkelcentrum met de bus voor de omliggende dorpen goed te bereiken.

- parkeren -

Een belangrijke randvoorwaarde voor een goed functionerend winkelcentrum, met zo weinig mogelijk (verkeers-)overlast naar de omgeving, bestaat uit de aanwezigheid van voldoende parkeergelegenheid. Ook vanuit de omliggende dorpen wordt de nodige bezoekers verwacht. Ten behoeve van het parkeren heeft de gemeente een "parkeerbalans" laten maken⁶⁾. Daarmee worden parkeervraag en parkeeraanbod binnen een bepaald gebied berekend. Tevens is gekeken naar situaties waar gecombineerd parkeergebruik mogelijk is. Bij het opstellen van de parkeerbalans is tevens gekeken naar de voorzieningen en bedrijven in de omgeving. Op grond van de maatgevende intensiteit (vrijdagavond) worden circa 320 parkeerplaatsen nodig geacht.

Binnen het plangebied is rekening gehouden met de resultaten van de parkeerbalans en wel door een reservering van meerdere locaties met de volgende (globaal bedoelde) aantallen parkeerplaatsen.

⁶⁾ Parkeerbalans winkelconcentratie Leens, Grontmij, Haren, 2007.

Deze aantallen zullen op inrichtingsniveau nader worden geconcretiseerd, zodat hieronder volstaan wordt met een globale raming:

- ± 105 parkeerplaatsen op het terrein voor het gemeentehuis (de parkeersituatie wordt ten behoeve daarvan aangepast; een plan voor de herinrichting volgt nog);
- ± 40 parkeerplaatsen nabij de sporthal;
- ± 75 parkeerplaatsen ten noorden van het zwembad (met parkeergelegenheid ten behoeve van het personeel van het gemeentehuis);
- ± 55-60 parkeerplaatsen ten noorden van het winkelcentrum
- ± 20 parkeerplaatsen langs/nabij de Breekweg);
- ± 15-20 parkeerplaatsen op locaties langs de Hoofdstraat en langs de Brouwerij (de nieuwe verbindingstraat oostelijk van pand Hoofdstraat 23).

Volgens de inrichtingsstudie tot dusver zal er daarmee ruimte kunnen worden geboden voor de benodigde 320 parkeerplaatsen volgens de parkeerbilans. Bij de definitieve uitwerking in een inrichtingsplan wordt daarmee rekening gehouden.

Resumerend kan worden gesteld dat binnen de hiervoor beschreven uitgangspunten aan de verwachte parkeerbehoefte kan worden voldaan.

- bevoorradings -

De bevoorradings van het winkelcentrum (met name de supermarkten) is aan de noordzijde van het complex voorzien. Daar vandaan is een zo snel mogelijke bereikbaarheid vanaf het externe wegennet mogelijk en worden de hindereffecten zoveel mogelijk beperkt. Bovendien wordt om diezelfde reden de bevoorradings overdekt gerealiseerd. Kleinere winkels kunnen aan de voorzijden worden bevoorrad.

5. RANDVOORWAARDEN OMGEVINGSBELEID

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

5. 1. Cultuurhistorie en archeologie

- cultuurhistorische situatie -

Van oorsprong is Leens een wierdedorp. Het dorp heeft zich met name aan de zuidzijde van de doorgaande weg ontwikkeld. De doorgaande route (N361) is in de jaren tachtig aan de noordzijde van de bebouwde kom aangelegd. De belangrijkste dragende elementen in de historisch-ruimtelijke structuur van Leens⁷⁾ vormen een 'winkelhaak' (bestaande uit een dubbele T-structuur): een verticale lijn dwars over de kwelderwal, bestaande uit de oudste kern en de bebouwing langs de voormalige Leenstervaart. Daarnaast wordt de horizontale lijn gevormd door de lintbebouwing langs de oude doorgaande weg Ulrum-Wehe, inclusief de strook daarvan tot aan de Achtervalge. Aldus kenmerkt zich de historische dorpskern door de oorspronkelijke dorpswierde met een noord-zuid gerichte structuur van min of meer evenwijdige smalle hoofdstraten (Zuster A. Westerhofstraat en Wilhelminastraat). Overigens zijn de waarden van Leens niet zodanig, dat er sprake is van een beschermd dorpsgezicht.

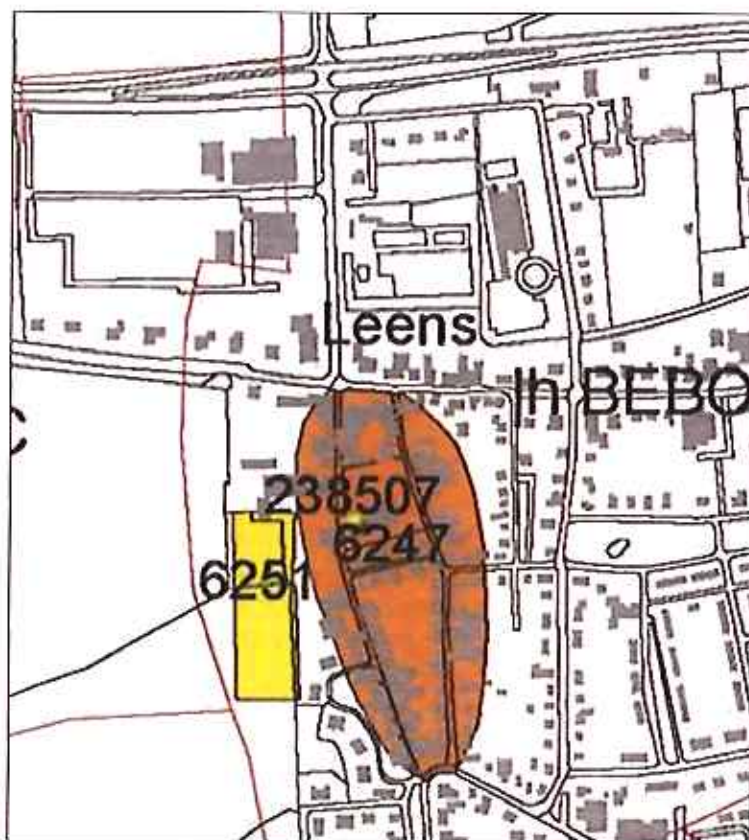
Met dit bestemmingsplan wordt waar mogelijk op de oorspronkelijke kenmerken aangesloten: het patroon van lintbebouwing wordt gevolgd en het patroon van de noord-zuid lopende straten wordt ten noorden van de Wilhelminastraat en Julianalaan doorgezet. Aangaande de te slopen panden wordt opgemerkt, dat deze geen van allen de status van rijksmonument hebben.

- archeologie -

Op grond van het Europese Verdrag van Malta dient bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen aandacht worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden. Zoals blijkt uit de *Archeologische Monumentenkaart Groningen* komen er binnen het plangebied aan de Hoofdstraat geen archeologische monumenten voor of terreinen met een anderszins hoge archeologische waarde. Onderstaand fragment van de AMK geeft dat aan.

Uit de AMK-Groningen Groningen blijkt in de ruime omgeving van het plangebied wel een aantal geregistreerde archeologische terreinen voor te komen. Daarvan ligt het terrein van de oude dorpskern direct zuidelijk van de Hoofdstraat; dit terrein is op de AMK aangegeven als een "terrein van hoge archeologische waarde". Zie ook figuur 7.

⁷⁾ Cultuurhistorische verkenning Leens, Rijksdienst voor de Monumentenzorg, Zeist, 2005.



Figuur 7. Fragment AMK-Groningen

Met betrekking tot de mogelijke archeologische waarden in het plangebied, spreekt Libau Steunpunt⁸ de verwachting uit, dat - gezien de aanwezigheid van historische bebouwing langs de Hoofdstraat - er een goede kans is dat de wierde Leens aan de zuid- en noordzijde groter is dan op de AMK is aangegeven. In het noordelijk kustgebied liggen historische kernen doorgaans op wierden. In het plangebied moet daarom langs en nabij de Hoofdstraat en in het zuidelijk deel van het parkeerterrein bij het gemeentehuis rekening gehouden worden met de aanwezigheid van ophogingslagen van de wierde Leens. Op basis hiervan komt Libau Steunpunt tot het advies dat het wenselijk is om voorafgaand aan de voorgenomen ontwikkelingen een archeologisch veldonderzoek te laten plaatsvinden. Op de beoogde ontwikkelingslocatie (voor parkeren) ten noorden van het zwembad, is de kans op de aanwezigheid van archeologische resten dusdanig klein, dat vervolgonderzoek hier niet gerechtvaardigd is.

Op grond van deze aanbevelingen is besloten tot het houden van een nader archeologisch veldonderzoek⁹.

⁸) Notitie Libau Steunpunt Groningen, 5 juli 2007.

⁹) Briefrapport Inventariserend Veldonderzoek Archeologie winkelcentrum Leens, Arcadis, Assen, december 2007.

Samenvattend: binnen het plangebied komen geen archeologische monumenten of anderszins reeds vastgestelde waardevolle terreinen voor. Gelet op de geconstateerde verwachtingswaarde vindt veldonderzoek plaats. De resultaten volgen hieronder.

Uit het gehouden archeologisch veldonderzoek blijkt dat het plangebied op een kwelderwal naast de huidige wierde Leens ligt. Er is in een zone in het plangebied een homogeen ophogingspakket aangetroffen. In dit ophogingspakket zijn een aantal elementen aangetroffen, die archeologisch van belang zijnde waarden niet uitsluiten. De overgang van het ophogingspakket naar de kwelderwal is scherp. Het veldonderzoek twijfelt eraan of de top van de kwelderwal in het plangebied nog intact is.

Omdat de aard van de versterking van de top van de kwelderwal niet duidelijk is, blijft het onduidelijk – zo geeft het archeologisch onderzoek aan – of er intacte archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn. Er moet echter wel rekening mee worden gehouden. Daarnaast kunnen in het ophogingspakket sporen van historische gebouwen worden aangetroffen.

In het onderzoek wordt aanbevolen bodemversturende activiteiten onder archeologische begeleiding uit te voeren middels een *Inventariserend Veldonderzoek Proefsleuven*.

Gemeentelijke inzet:

De resultaten van het veldonderzoek heeft de gemeente om advies voorgelegd aan de archeoloog van Libau Steunpunt. Zijns inziens is uit het onderzoek op te maken, dat er duidelijke archeologische resten zijn aangetroffen in de vorm van een ophogingspakket. Op zichzelf hoeft dat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg te staan. Wel zijn vervolgacties nodig in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. De gemeente volgt hierbij het advies van Libau Steunpunt. Ten behoeve daarvan zal Libau Steunpunt een Programma van Eisen opstellen. Dat zal de gemeente bij de verdere uitvoering betrekken.

5. 2. Ecologie

Op grond van de *Natuurbeschermingswet* en de *Flora- en faunawet*, is inzicht nodig in de mogelijke invloed van het plan op aanwezige natuur- en ecologische waarden. Het plangebied van dit bestemmingsplan, als ook zijn omgeving, kent vanuit gebiedsbescherming geen bijzondere waarden: het ligt niet in of nabij de Ecologische hoofdstructuur of een anderszins beschermd natuurgebied. Ten aanzien van de soortbescherming is toetsing aan de wetgeving als opgenomen in de *Flora- en faunawet* van belang. Hieromtrent heeft inmiddels een ecologisch onderzoek plaatsgehad¹⁰. Daaruit zijn de volgende conclusies te trekken.

¹⁰) Rapport Flora- en faunaonderzoek Leens, Landschapsbeheer Groningen, juli 2007.

- panden aan de Hoofdstraat -

Het ecologisch onderzoek constateert dat de panden een onderkomen bieden aan meerdere vogelsoorten. Alle vogels zijn in Nederland beschermd. Daarnaast acht het ecologisch onderzoek de aanwezigheid van vleermuizen zodanig aannemelijk, dat hiermee rekening wordt gehouden. In het kader van de Flora- en faunawet betreft het hier streng beschermde soorten. Daarvoor zal een ontheffingsprocedure bij het Ministerie van LNV moeten worden gevolgd. In dat kader zullen de te verwachten effecten van de voorgenomen activiteit op de soort moeten worden bepaald en zullen zonodig compenserende/mitigerende maatregelen (bij de uitvoering) worden genomen.

- tuinen / beboste strook noordzijde Hoofdstraat -

Het groen in deze strook (met zware loofbomen) wordt enerzijds ruimtelijk van waarde geacht, anderzijds zijn meerdere vogelsoorten geconstateerd. Bijzondere plantensoorten zijn niet aangetroffen.

- inpassing waardevolle bomen -

Landschapsbeheer Groningen adviseert in het ecologisch onderzoek de zware loofbomen in de nieuwe situatie te integreren. Met name is gewezen op de abelen op het gazon bij het zwembad en de knotlinden, oostelijk van het pand nummer 7.



Figuur 8. Abelen bij het zwembad (bron: ecologisch onderzoek, Landschapsbeheer Groningen).

Zoals uit hoofdstuk 4 blijkt, zal waar mogelijk met deze aanbeveling rekening gehouden.

- parkeerplaats en naaste omgeving (bij gemeentehuis) -

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen, wel vogels die zich in beplanting nestelen.

- bosstrook ten noorden van het zwembad -

In relatie tot de centrumontwikkeling is ook de groenstrook ten noorden van het zwembad in het ecologisch onderzoek betrokken.

Hier worden eveneens oudere loofbomen geconstateerd met holten voor broedende vogels, terwijl meerdere soorten zich nestelen in de beplanting. In dit gebied zijn geen bijzondere (beschermde) plantensoorten aangetroffen en evenmin zichtbare bewoning door marterachtigen. Van vleermuizen wordt geen zichtbare bewoning aangetroffen, wél de aanwezigheid van jagende Dwergvleermuizen.

Gemeentelijke inzet:

Samengevat geldt voor het plangebied het volgende. Gelet op de aanwezigheid van vogels en beschermde soorten (i.c. vleermuizen) in zowel de te slopen panden, als in de tuinen en het groen is een ontheffingsprocedure bij het Ministerie van LNV op grond van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Gelet op de aanwezigheid van vogelsoorten zal met (kritieke) werkzaamheden buiten het broedseizoen moeten worden gestart. Zonodig kunnen beschermende compenserende/mitigerende maatregelen nodig zijn.

5. 3. Water

Bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de belangen van het water. De watertoets is hiertoe het juiste instrument. De gemeente De Marne en daarmee ook dit plangebied valt in het werkgebied van Waterschap Noorderzijlvest.

5.3.1. Algemeen: de watertoets

De watertoets vormt een onderdeel van de startovereenkomst *Waterbeleid in de 21^e eeuw*, een gezamenlijk stuk van de VNG, de provincies, het Rijk en de Unie van Waterschappen. In het kader daarvan dient bij de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Zo moet er voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast zijn de kwaliteitsaspecten van belang.

5.3.2. Beleid

Uit de nota *Anders omgaan met water; waterbeheer in de 21^e eeuw* (2000) blijkt dat water steeds belangrijker wordt. Water zou in principe ordenend moeten zijn bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Ook in het provinciaal beleid neemt 'water' een belangrijke plaats in. De *Wet op de waterhuishouding* geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingsplan vast dient te stellen met daarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid. Op 14 december 2000 is het *Provinciaal Omgevingsplan Groningen* vastgesteld, waarin het *Provinciaal Waterhuishoudingsplan* is opgenomen. Het POP-Groningen bevat een functietoekenning aan het grond- en oppervlaktewater. Voor de verschillende toegekende functies zijn in het POP kwaliteitsnormen vastgesteld. Waterschappen hebben op grond van de Wet op de waterhuishouding een belangrijke taak met betrekking tot het waterbeheer gekregen. In de waterbeheersplannen dienen zij functies aan het water te geven. Daarbij dienen zij tevens voor afstemming te zorgen met het ruimtelijk beleid.

Het waterschap Noorderzijlvest heeft de *Notitie Stedelijk waterbeheer* uitgebracht, met daarin specifiek aandacht voor wat er in stedelijke situaties vanuit het waterbeleid belangrijk is.

Ook wordt aangegeven op welke wijze het onderdeel water meegenomen kan worden in ruimtelijke planvorming. De functie van het water wordt in een waterkansenkaart opgenomen, terwijl voorts op gemeentelijk niveau naar waterplannen wordt gestreefd. In de toekomstige waterhuishoudkundige situatie is er de noodzaak om de mogelijkheden voor waterberging in de waterhuishoudkundige systemen vergroten. Het Waterschap Noorderzijlvest hanteert daarvoor normen, opgenomen in de *Notitie Stedelijk Water (2006)*. Algemeen is bij toename van het verhard oppervlak compensatie nodig in de vorm van waterberging. Als vuistregel geldt dat het extra te realiseren wateroppervlak gelijk is aan 10% van de toename van het verhard oppervlak. Bij het creëren van de benodigde berging onderscheidt het waterschap een driedeling die achtereenvolgens moet worden doorlopen:

1. de waterberging wordt binnen hetzelfde plangebied gerealiseerd;
2. de waterberging wordt binnen hetzelfde peilgebied gerealiseerd;
3. de waterberging wordt in een aanliggend, benedenstrooms peilgebied gerealiseerd.

Naast eigen beleid, heeft het waterschap in samenwerking met de gemeente De Marne in 2007 een waterplan opgesteld: *Van Reildiep tot Wad*. Voor bebouwd gebied, als het voorliggende plangebied, geeft het waterplan aan dat de nadruk ligt op het steeds meer vasthouden en schoonhouden van regenwater. Daarnaast is de kwaliteit van de leefomgeving een belangrijke factor. Bij maatregelen voor ruimtelijke herinrichting wijst het waterplan op de noodzaak/wenselijkheid voor de aanleg van gescheiden rioolstelsels, het oppervlakkig afstromen van regenwater en het gevolg geven aan de afspraken die in het convenant "duurzaam bouwen" zijn gemaakt. Waar 'water' tevens een ruimtelijke betekenis heeft, stelt het waterplan als doel om het bijzondere karakter te bewaren en te versterken.

5.3.3. Uitgangspunten plangebied

De volgende uitgangspunten zijn van belang:

locatie:

- In het *Masterplan Leens-Actualisatie 2007* is onder meer als project opgenomen "Herinrichting/rehabilitatie Leenstervaart". Het doel daarvan is om de historische vaart in het dorpsbeeld terug te brengen. Naast een cultuurhistorische doelstelling kan hiermee tevens een bijdrage worden geleverd aan de noodzakelijke watercompensatie van plannen in de bebouwde kom. Het Masterplan geeft in dit verband aan dat de realisering van het nieuwe winkelcentrum een extra watercompensatie vraagt, die niet binnen het plangebied zelf kan worden opgevangen.
- Meer specifiek heeft over de locatie reeds in de vroege planvorming ('definitiefase') overleg met het waterschap Noorderzijlvest plaatsgevonden. Daaruit is het volgende naar voren gekomen:
 - * de gemeente gaat de heersende grondwaterstanden in beeld brengen;

- * tevens worden de mogelijkheden binnen het rioleringsplan gezien, waaronder de ruimte die binnen het peilgebied zit;
- * het advies van het waterschap over de compensatie wordt hieronder meegenomen.

kwantitatief:

- Hiervoor is onder 'beleid' reeds de algemene normstelling aangaande noodzakelijke waterberging aangegeven. In de concrete situatie van dit bestemmingsplan is in overleg met het waterschap gebleken, dat door het gebruik maken van de bergingscapaciteit van de aanwezige sloten in/rond het plangebied reeds een deel van de benodigde compensatie kan worden gevonden. Dit kan aanvullend werken op de algemene beleidsintentie uit het *Masterplan Loons (Actualisatie, 2007)*;
 - Daarnaast zijn de mogelijkheden van waterberging in/nabij het geprojecteerde winkelcentrum in onderzoek. Uitgangspunt bij dit onderzoek is het voldoen aan de richtlijnen van het waterschap; mogelijkheden daarvoor zijn:
 - * het creëren van een afwateringssloot ten noorden van de geprojecteerde parkeergelegenheid benoorden het zwembad;
 - * het maken van een brede watergang bij het gemeentehuis (bij de R.Ritzemastraat (grenzend aan, maar buiten dit bestemmingsplan-gebied gelegen; planologisch te regelen in het kader van het bestemmingsplan Grote kernen);
 - * bovendien vindt afkoppeling van hemelwater plaats (zie hierna).
- Naast het aldus onderzoeken van de mogelijkheden van nieuw water, zal een bescheiden watergang noordelijk van ondermeer Hoofdstraat 5 gedempt moeten worden.
- Per saldo is naar de huidige verwachting voldoende waterberging te realiseren. Overleg met het waterschap Noorderzijlvest vindt plaats.

kwalitatief:

- In relatie tot de voorgenomen ontwikkeling zal de gemeente een afkoppelplan maken. De mogelijkheden voor een gescheiden stelsel, zodanig dat het hemelwater naar het gebiedswater kan worden afgevoerd, zullen daarbij worden onderzocht.

5. 4. Externe veiligheid

Op 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) ingegaan. In het externe veiligheidsbeleid staat de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk met opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen centraal. Daarbij wordt het Plaatsgebonden risico (PR) en het Groepsrisico (GR) onderscheiden. Volgens de *Risicokaart Externe Veiligheid* van de provincie Groningen liggen er in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen. In het bestemmingsplan Grote Kernen wordt dat evenmin aangegeven.

Aangaande het zwembad en de daarmee verband houdende chlooropslag wordt meer in het bijzonder opgemerkt dat bij een opslagcapaciteit van < 10.000 kg er geen sprake is van een inrichting volgens het hiervoor genoemde BEVI. De met deze opslag samenhangende milieueffecten worden *via de Wet Milieubeheer* geregeld.

Over het aspect Externe Veiligheid is voorts advies ingewonnen van het *Steunpunt Externe Veiligheid Groningen*. In een advies aan de gemeente ¹¹ van november 2007 geeft het Steunpunt de volgende aandachtspunten:

Bedrijven

In het plangebied en in de directe omgeving ervan bevinden zich geen inrichtingen die onder het BEVI vallen. Wel bevindt zich met het zwembad een inrichting in het plangebied waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen. Het Steunpunt geeft aan dat de aanwezigheid van de chlooropslag geen ruimtelijke consequenties heeft.

Transport gevaarlijke stoffen

- Wegtransport: de op enige afstand gelegen N361 is een weg waarover vervoer gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De N361 zal worden opgenomen in het *Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen*. Het aantal transporten is echter zo laag, dat het plaatsgebonden risico op de weg zelf ligt en het niet zinvol is om het groepsrisico te berekenen.
- Spoor- en vaarwegen: niet aanwezig in de nabijheid van het plangebied;
- Aardgasbuisleidingen: niet aanwezig in of nabij het plangebied.

Overig:

- Hoogspanningsleidingen/windmolens: niet aanwezig in de omgeving van het plangebied.

5. 5. Milieu

5.5.1. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de *Wet luchtkwaliteit* in werking getreden. Deze wet vervangt het *Besluit luchtkwaliteit 2005*. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging; anderzijds heeft de wet tot doel binnen zekere randvoorwaarden mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. De *Wet Luchtkwaliteit* borduurt voort op het eerdere *Besluit Luchtkwaliteit (2005)*.

Op grond van de wetgeving gelden grenswaarden ten aanzien van zwaveldioxide, stikstofdioxide, zwevende deeltjes, lood, koolmonoxide en benzeen. Deze geven het kwaliteitsniveau van de buitenlucht aan dat op een bepaald tijdstip bereikt moet zijn. De *Wet Luchtkwaliteit* verplicht bij het maken van ruimtelijke plannen de gevolgen voor de luchtkwaliteit mee te wegen.

De *Wet luchtkwaliteit* voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het *Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)*. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

¹¹

Notitie Steunpunt Externe Veiligheid, Groningen, november 2007

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet luchtkwaliteit* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, dat - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging¹². Een project draagt "niet in betekende mate" bij aan de luchtverontreiniging als de 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³, voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan de luchtverontreiniging zijn onder andere:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen bij één ontsluitingsweg en 1000 nieuwe woningen bij twee ontsluitingswegen
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 33.333 m² bij één ontsluitingsweg en 66.667 m² bij twee ontsluitingswegen.

Uit de voorgaande samenvatting zal duidelijk zijn dat het voorliggende plangebied lang niet aan de grenzen toekomt, van waaruit in "betekende mate" de luchtverontreiniging zou verslechteren.

Eerder was ook in het kader van het bestemmingsplan Leens-Oost (vastgesteld en goedgekeurd: 2006) gebleken dat de N361 niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden aangaande de luchtkwaliteit. Dit mede met het oog op aldaar genoemde provinciale gegevens (brief Gedeputeerde Staten aan de gemeenten, 16-06-06).

Gelet op het voorgaande zal met dit plan geen strijdigheid met de wettelijke grenswaarden aan de orde zijn.

Ter aanvulling is een nader luchtkwaliteitsonderzoek gedaan¹³. Daaruit blijken de eerdere verwachtingen te worden bevestigd.

In het onderzoek is in kaart gebracht wat het effect op de luchtkwaliteit is van de activiteiten die verband houden met de luchtkwaliteit in de omgeving.

In het onderzoek wordt geconcludeerd, dat ter plaatse van het plangebied, zowel in de bestaande situatie, als in de emissiejaren 2010 en 2020, voldaan kan worden aan grenswaarden (bijlage 2, Wet Milieubeheer). Het bestemmingsplan draagt niet in betekende mate bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

¹²) Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen), Ministerie VROM, 9-11-2007.

¹³) Onderzoek naar de luchtkwaliteit Bestemmingsplan Leens-winkelcentrum (gemeente De Marne), WNP Raadgevende Ingenieurs, Groningen, 26-5-02008.

5.5.2. Geluid

- *wegverkeerslawaaï* -

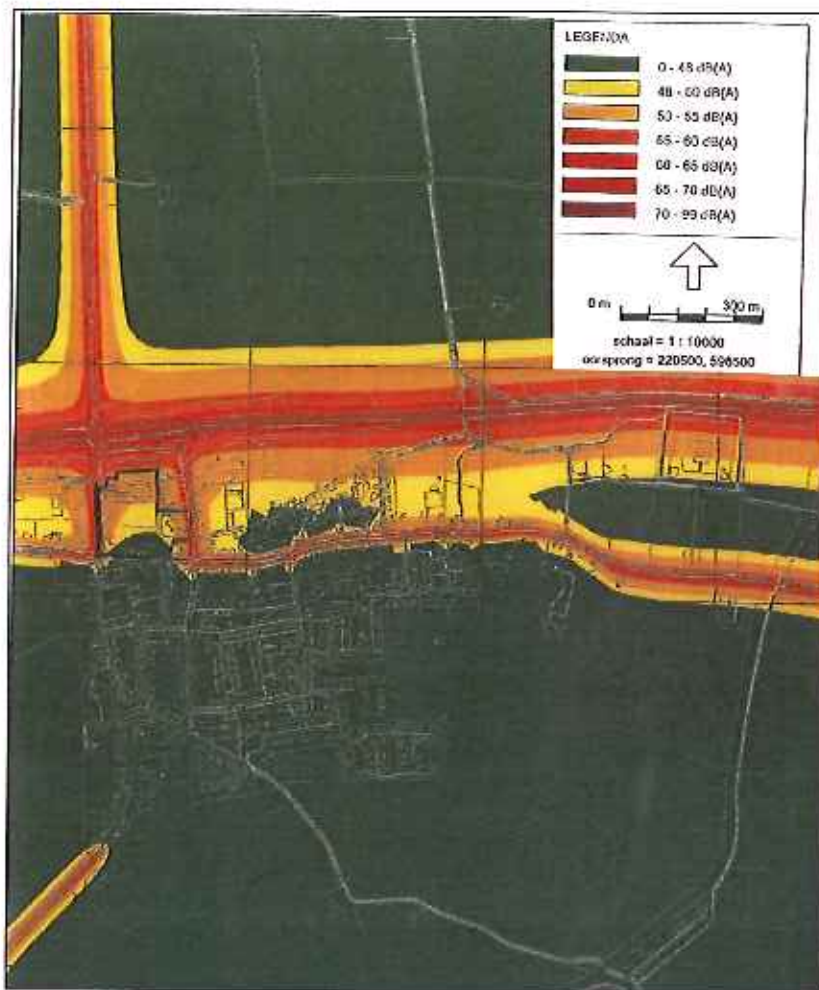
Op grond van de Wet geluidhinder, zoals die per 1/1/2007 geldt, hebben alle wegen een wettelijke geluidzone, behalve woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Uitgangspunt binnen een zone is de geluidbelasting op een aanvaardbaar niveau te houden. Voor dat aanvaardbare niveau geeft de wet normen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48dB. Voor zover niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het college van b. en w. binnen voorwaarden ontheffing verlenen. In zo'n geval kan voor een specifiek geval een hogere grenswaarde worden vastgesteld.

In dit bestemmingsplan worden onder meer woningen geprojecteerd, hetgeen in termen van de *Wet Geluidhinder* als een 'nieuwe situatie' moet worden aangemerkt. De bovenwoningen in het centrale blok zijn wat dat betreft de enige "nieuwe geluidgevoelige situatie", gesitueerd op afstand van belangrijke wegen.

Voor het plangebied is zowel van belang de situatie aangaande bestaande wegen (de N361 als bovenlokale weg en de Breekweg, de R.Ritzemastraat en de Hoofdstraat als lokale wegen). Daarom treft het volgende.

Uit de *Geluidskaart gemeente De Marne wegverkeer 2003-2015* blijken de bepalende geluidcontouren voor de voorkeursgrenswaarde (2006) van de N361 en ook van de Breekweg en de R.Ritzemastraat niet te worden overschreden. Er wordt van uitgegaan dat deze berekening ook onder de huidige regelgeving geen materieel wezenlijk ander beeld geeft.

(Daarbij wordt bovendien opgemerkt dat de contouren zijn berekend in een vrije veldsituatie, terwijl tussenliggende bebouwing/beplanting aanwezig is, die voor reductie zorgt).



Figuur 9. Fragment Geluidheerskaart De Marne (2006)

Onderzocht wordt verder of er mogelijkheden zijn om tot een (gedeeltelijke) instelling van 30 km-zones over te gaan.

Inzet is in elk geval om de nieuw aan te leggen straten bij het winkelcentrum als 30 km-zone in te richten. In het kader van het bestemmingsplan zal de gemeenteraad daartoe een besluit nemen. Daarmee is als gevolg van deze wegen er geen sprake meer van een zoneringsplichtige situatie. Voor het gedeelte Hoofdstraat aan de zuidzijde van het plangebied geldt reeds 30 km per uur.

- zwembad -

Nabij het nieuw in te richten centrumdeel ligt het openluchtzwembad. Blijkens de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* is een dergelijk zwembad ingedeeld in milieucategorie 4.1., met als grootste afstand een afstand van 200 m in verband met geluid (de richtlijnafstanden met betrekking tot de milieucomponenten 'geur' en 'gevaar' zijn met respectievelijk 30 m en 10 m beperkt). De afstanden tot de dichtstbijzijnde geprojecteerde bovenwoningen bedragen circa 20 m.

Opgemerkt wordt dat ook enkele bestaande woningen (Breekweg, R.Ritzemastraat) op een vergelijkbare afstand liggen. Duidelijk is dat in de nieuwe situatie niet aan de richtlijnafstand kan worden voldaan. Afwijking daarvan is mogelijk, indien door maatregelen de hinder tot een aanvaardbaar niveau kan worden teruggebracht. Omdat geluidhinder de belangrijkste milieucomponent is, is door middel van akoestisch onderzoek¹⁴ de situatie meer specifiek onder de loep genomen.

In het akoestisch onderzoek is onderscheid gemaakt tussen onderzoek of voldaan kan worden aan de geluidsvoorschriften op grond van de Wet milieubeheer en onderzoek naar akoestisch planologische aspecten welke niet worden getoetst aan de milieuregelgeving, maar wel tot hinder kunnen leiden bij bewoners van de boven de winkels geprojecteerde woningen (stemgeluid zwembad, parkeren bij nieuwbouwplan, bevoorrading winkels of lichte horeca).

Uit dit onderzoek komen de volgende conclusies naar voren:

In het kader van de Wet Milieubeheer worden akoestische aspecten getoetst aan de voorschriften uit het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen en het Besluit detailhandel en ambachtsbedrijven milieubeheer (met ingang van 1-1-2008 het Activiteitenbesluit). Aangaande de aspecten aangaande de Wet Milieubeheer vindt regelgeving plaats op grond van die wet; er wordt hier verwezen naar een aantal maatregelen dat in de uitvoering aan de orde komt:

- geluidswering van de gevel van het boven de bevoorrading gelegen appartement, dan wel het realiseren van een personeelsruimte (niet geluidgevoelig) boven de laad- en losruimte;
- geluidwerende eisen aan de laad- en losruimte;
- bevoorrading buiten de avond- en nachtperiode.

In het kader van de planologische beoordeling met het oog op de centrumfuncties is er weliswaar sprake van een onrustige omgeving door de veelheid aan functies, maar verwacht wordt dat de geluidswering van de gevels (van de bovenwoningen) voldoende zullen zijn.

In het kader van de planologische beoordeling met het oog op het zwembad kunnen eventueel geluidswerende maatregelen aan de appartementen worden getroffen. Het onderzoek heeft daarbij afgewogen dat het plaatsen van geluidschermen of het ontoegankelijk maken van een deel van de zonneweide weinig soelaas biedt. Aanbevolen wordt de buitenruimten van de appartementen aan de geluidsluwe zijde te situeren.

Ingeval van de maximale geluidsniveaus wordt - wat het zwembad betreft - in alle perioden aan de gestelde eisen voldaan; (indien het fluitje van de badmeester of -juffrouw buiten beschouwing wordt gelaten). Ingeval van de maximale geluidsniveaus worden - wat de centrumfunctie betreft - in de avond- en nachtperiode de gestelde eisen overschreden. Deze kunnen worden voorkomen door de bevoorrading in de dagperiode te laten uitvoeren. Piekniveaus ten gevolge van het sluiten van personenauto's wordt acceptabel beschouwd, omdat deze worden veroorzaakt door de bewoners zelf.

¹⁴ Nieuwbouwplan en zwembad Leens, akoestisch onderzoek, DGMR, Industrie, Verkeer en Milieu BV, Drachten, januari 2008.

Gemeentelijke inzet:

Op grond van het akoestisch onderzoek worden enerzijds in het kader van de *Wet Milieubeheer* voorwaarden gesteld aan de te realiseren inrichtingen. Anderzijds zijn maatregelen aan de gevels van bovenwoningen aan de orde.

5.5.3. Bodem

Daar waar sprake is van nieuwe woningbouw (en andere functies waar veel mensen verblijven), dient op grond van bodemonderzoek komen vast te staan dat er geen sprake is van risico's voor de volksgezondheid. In dit plan is derhalve bodemonderzoek noodzakelijk. Omdat ten behoeve van de planontwikkeling onder meer een aantal panden moet worden gesloopt, kan nu nog geen volledig inzicht in de bodemsituatie worden geboden.

Inmiddels is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹⁵.

In het onderzoek is een onderscheid aangehouden in particuliere percelen, die moeten worden verworven voor de centrumontwikkeling, en de gemeentelijke eigendommen en straten.

Uit de resultaten van het onderzoek, opgezet volgens de strategie 'onverdacht', worden de volgende conclusies getrokken

Particuliere percelen (Hoofdstraat 5, 9, 11, 13, 15 en 19)

- De zintuiglijk verontreinigde bovengrond is over het algemeen licht tot sterk verontreinigd met zware metalen en plaatselijk PAK. Tevens zijn lichte verontreinigingen met kwik en minerale olie aangetoond;
- Ter plaatse van Hoofdstraat 19 is de zintuiglijk verontreinigde ondergrond sterk verontreinigd (lood) en licht verontreinigd met koper en kwik. De overige ondergrond is licht verontreinigd met lood, minerale olie en/of PAK. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk.
- Het grondwater is licht verontreinigd met arseen en/of zink. Deze parameters worden vaker in dergelijke concentraties aangetroffen en zijn mogelijk van natuurlijke oorsprong. Een aanvullend onderzoek voor grondwater wordt niet noodzakelijk geacht.
- De hypothese 'onverdacht' wordt verworpen omdat voor één of meerdere parameters de streefwaarde wordt overschreden.

In het bodemonderzoek wordt gesteld dat ter afperking van de aangetroffen grondverontreiniging ter plaatse van de particuliere percelen een nader onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Daarbij dient tevens het perceel Hoofdstraat 7 te worden betrokken, aangezien de situatie erop wijst dat dit perceel mogelijk ook (deels) verontreinigd zal zijn.

Gemeentelijke inzet:

Op grond van het bodemonderzoek wordt gemeentelijk nagegaan op welke wijze tot maatregelen kan worden overgegaan, zó dat uitvoering van het plan realiseerbaar is.

¹⁵ Verkennend bodemonderzoek centrumplan Leens, Arcadis Assen, december 2007.

De aandacht zal zich in eerste instantie richten op de mogelijkheid de verontreinigde grond af te graven en op verantwoorde wijze af te voeren. Daarnaast kan erop worden gewezen, dat in exploitatiebegroting gelden zijn gereserveerd voor de uitvoering van de bodemsanering. Aan het bevoegde gezag is door de gemeente reeds melding gemaakt van de betreffende ernstige bodemverontreiniging. Er wordt een zogenaamde BUS-melding¹⁶ voorbereid ten behoeve van de uitvoering van de sanering. Verwacht wordt dat met uitvoering van de maatregelen het plan op dit punt uitvoerbaar is.

Bij raadsvaststelling is naar aanleiding van een zienswijze van de provincie deze bodemparagraaf nog aangevuld.

Het gaat om het volgende. Ter voorbereiding op het bestemmingsplan Leens-winkelcentrum is een drietal bodemonderzoeken uitgevoerd.

Ter aanvulling op hetgeen eerder in dit hoofdstuk 5.3.3 staat aangegeven (*Verkennd Bodemonderzoek, Leens, Arcadis, december 2007*), betreft het hier de volgende bodemonderzoeken:

- *Aanvullend bodemonderzoek Hoofdstraat 5,9,11,13,15,19 en 21, TERRA Bodemonderzoek, juni 2008;*
- *Aanvullend bodemonderzoek Hoofdstraat 7, TERRA Bodemonderzoek, juli 2008.*

Samengevat mag op grond van deze onderzoeken worden gesteld, dat de bovengrond in het gebied grotendeels sterk is verontreinigd met voornamelijk lood.

In afwachting van de definitieve bouwplannen is inmiddels een concept-saneringsplan voor een functiegerichte deelsanering door het Bureau DHV (Groningen) opgesteld. Omdat het hele plangebied nagenoeg geheel wordt verhard, zal er uitsluitend sprake zijn van verwijdering van de loodhoudende grond ten behoeve van de realisering van het plan (bouwcunet). Hieromtrent is reeds met de provincie Groningen overleg gevoerd. Een concept-saneringsplan is inmiddels toegezonden.

In de exploitatie van de gemeente en de projectontwikkelaar is een bedrag opgenomen voor de sanering van het terrein. Voor een deel van de saneringskosten wordt dekking verkregen uit de toegekende I.S.V.-subsidie, die hiervoor aangewend mag worden. Ofschoon het exacte bedrag van de saneringskosten niet bekend is, zal het gereserveerde bedrag naar verwachting ruim voldoende zijn.

Overigens wordt om onder meer praktische redenen de mogelijkheid van een BUS-melding niet benut, maar zal de provincie worden gevraagd, om een beschikking in het kader van de *Wet Bodembescherming* te nemen.

5.5.4. Bedrijven

In relatie tot het toestaan van 'gevoelige' functies als het wonen, kan de aanwezigheid van bepaalde bedrijven ongewenst zijn.

¹⁶) BUS staat voor Besluit Uniforme Saneringen; veelal situaties met een relatief eenvoudige sanering, waarbij een melding nodig is.

Dit bestemmingsplan staat thans geen bedrijven toe (detailhandel, dienstverlening en horeca zijn apart geregeld).

De afstand tussen het bedrijventerrein en het geprojecteerde winkelcentrum met bovenwoningen bedraagt meer dan 100 m. Bestaande en dichtbij gelegen woningen aan de Breekweg zijn overigens al eerder grenstellend. Ook de afstand ten opzichte van enkele overheidsgebouwen (politiebureau, brandweer, gemeentewerken) is met meer dan 100 m ruim voldoende. Ook hier geldt dat er dichtbij woningen aanwezig zijn (R.Ritzemastraat).

Specifiek in het plangebied is dat er in het centrale bouwblok wordt voorzien in centrumfuncties met daarboven milieugevoelige functies in de vorm van woningen. Het betreft de keuze voor een vorm van centrumwonen in een gebied met gemengde functies.

Overigens zijn, als opgemerkt, naar aanleiding van het overleg met de provincie, bedrijven reeds van vestiging uitgesloten.

Verder wordt opgemerkt dat met name de akoestische aspecten, als bepalende vorm van mogelijke milieuoverlast, nader zijn onderzocht. Eerder in deze paragraaf is daar op ingegaan. Daaruit is naar voren gekomen dat met inachtnahme van maatregelen op inrichtingsniveau (met name te maken hebbend met het reduceren van hinder vanwege bevoorrading) er een acceptabele woonsituatie is te realiseren.

5. 6. Duurzaamheid/energie

De gemeente De Marne voert een stimulerend beleid aangaande duurzaamheid, zowel wat betreft duurzaam bouwen als een duurzame inrichting van de woonomgeving.

Samen met onder meer woningbouwcorporatie *Wierden en Borgen* (Bedum) heeft de gemeente het *Convenant Duurzaam Bouwen Groningen* ondertekend.

Daarin is afgesproken, dat ingeval van projectmatige nieuwbouw volgens het *Nationaal Pakket Duurzame Woningbouw* wordt gebouwd.

Ook bij het stedenbouwkundig plan voor het nieuwe winkelcentrum dienen relevante milieuthema's betrokken te worden. Opgemerkt wordt dat de samenvoeging van verschillende gebouwen in het centrum de mogelijkheden biedt voor centrale, duurzame energievoorziening, zoals de benutting van bodemwarmte. Schaalvergroting leidt tot een relatieve vermindering van energiekosten en vergroting van verschillende technische mogelijkheden. Ook kan door een optimale afstemming van de verschillende gebruikers van verschillende gebouwen een efficiënte (centrale) energievoorziening worden ontwikkeld.

Voor de herstructureringsgebieden en de nieuwbouw in Leens wordt momenteel een energievisie opgesteld. Deze visie moet partijen in de bouw inzicht bieden in oplossingsrichtingen voor de realisatie van een energievoorziening die past binnen de vooruitstrevende ambities van de gemeente op dit gebied.

De gemeente streeft maximaal naar een klimaatneutraal winkelcentrum in Leens. Met het oog daarop zullen de resultaten uit de energievisie worden ingepast in het ontwikkelingstraject van het winkelcentrum. Daarbij zijn punten van onderzoek: de benutting van aardwarmte, zonnecollectoren, houtgestookte c.v.-ketels en mogelijk ook andere zaken.

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

6. 1. Algemeen

In de voorgaande hoofdstukken zijn de in het plangebied voorkomende functies, de ontwikkelingen daarbinnen en de uitgangspunten ten aanzien daarvan aan de orde geweest. Dit beleid krijgt zijn juridische vertaling in bestemmingen. Deze geven aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd en regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied. Voor de bestemmingsplankaart is de stedenbouwkundige visie voor het nieuwe winkelcentrum de basis geweest. Deze is juridisch-plano-logisch in het bestemmingsplan vertaald.

6. 2. Opzet in bestemmingen

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied. De wijze waarop deze regeling juridisch kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Wro), alsmede door het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro).

Er is daarbij rekening gehouden met de inwerkingtreding van de nieuwe Wro en het Bro. Dat betekent niet zozeer een inhoudelijke, als wel een methodische aanpassing en wel ten aanzien van de volgende onderwerpen;

- standaardbenamingen van bestemmingen (afgestemd op de landelijke standaard) en de daarin voorkomende bepalingen (zoals bouwregels in plaats van voorschriften);
- alfabetische volgorde van bestemmingen en begrippen;
- een vaste indeling van de bestemmingen met vaste kleuren en keurcodes.

Bij de bestemmingsbenaming c.a. is afstemming gezocht met het SVBP, de *Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen*. Het betreft hier de landelijke standaardisering aangaande toe te passen bestemmingen.

6. 3. Toelichting op de bestemmingen

Het bestemmingsplan kent een aantal bestemmingen die hieronder worden toegelicht.

- *Contrum-1* -

- *Centrum-2* -

Het nieuwe winkelcentrum met de daarbij behorende bebouwing is onder de bestemmingen *Contrum-1* en *Centrum-2* gebracht.

In functionele zin maken deze bestemmingen verschillende functies mogelijk: detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, lichte horeca en wonen. Deze functies zijn, behoudens enkele hierna te noemen uitzonderingen, niet specifiek vastgelegd. Dit geeft ruimte voor een flexibele invulling. Wel is duidelijk, dat gelet op de totstandkoming en opzet van het winkelcentrum, het accent op de winkelfunctie komt te liggen.

Verbijzonderingen in de regeling voor centrumfuncties zijn:

- Het wonen wordt voorzien als woningen boven de centrumfuncties (bovenwoningen). Het wonen wordt met name geconcentreerd in het centrale deel.
Gelet op de relatie met de bestaande functies langs de Hoofdstraat, worden voor de kleinere bouwblokken aan de west- en oostzijde van het plan geen bovenwoningen mogelijk gemaakt.
- Hoewel geen onderscheid in winkelbranches wordt gemaakt, geldt een uitzondering voor supermarkten.
Deze zijn aan een maximum aantal gebonden (2), afgestemd op het onderzoek in het kader van de detailhandelsstructuur. Verder is de verkoopvloeroppervlakte van een supermarkt gebonden aan een maximum oppervlakte. Een dergelijke maat wil voorkomen dat deze functie gaat overheersen; wel is de maat zodanig dat een modern functionerende supermarkt goed mogelijk is.
- Lichte horeca (categorie I in de planvoorschriften) is toegestaan. Het betreft hier een horecafunctie die qua openingstijden in hoofdzaak vergelijkbaar is met die van de winkels. Bij ontheffing is ook ruimte voor horecabedrijven uit categorie II, zoals een snackbar.
- Perifere detailhandel, als een niet bij de locatie passende functie, is in de voorschriften uitgesloten.

In ruimtelijke zin kennen de bestemming Centrum 1 en 2 het volgende onderscheid. De maatvoering van de bestemming Centrum-1 is afgestemd op het kunnen bouwen in twee bouwlagen met meerdere kapvormen/afdekkingen. De basishoogtes binnen deze bestemming zijn op 8,50 m (gothoogte) en 12,00 m (bouwhoogte) aangegeven. Tevens is rekening gehouden met plaatselijke verhoging van de gothoogte (9,50) om ruimte bieden voor stedenbouwkundige accenten, met name in hoeksituaties. Voor de bestemming Centrum-2 wordt uitgegaan van iets lagere bebouwing. De hoogtes binnen deze bestemming zijn op 4,50 m (gothoogte) en 8,00 m (bouwhoogte) aangegeven.

- *Groen* -

De bestemming *Groen* komt voor ten noorden van het zwembad. Het betreft hier bestaand groen, dat in de voorgenomen planopzet de verschillende aanwezige functies afschermt. Binnen de bestemming is in bescheiden mate ook ruimte voor water.

- *Verkeer – parkeren* -

Het gebied ten noorden van het zwembad krijgt vanwege de ontwikkeling van de nieuwe centrumfuncties voor een deel een (nader in te vullen) parkeerfunctie. Daarvoor voorziet de bestemming *Verkeer-parkeren*.

- *Sportdoeleinden 1* -

De bestemming *Sportdoeleinden* heeft betrekking op het zwembad. Dit is overeenkomstig het bestaande gebruik bestemd, waarbij de zuidelijke perceelsgrens is afgestemd op de nieuwe situatie die ontstaat na realisering van het nieuwe winkelcentrum. De aanwezige bebouwing is overeenkomstig de bestaande situatie geregeld.

- Verkeer – verblijf -

Het centrumerf rond het nieuwe winkelcentrum krijgt deels een functie voor een verblijfsgebied rond de centrumfuncties, deels ook voor parkeren. De bestemming Verkeer en verblijf maakt een en ander mogelijk.

Daarnaast houden de planvoorschriften rekening met ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van de centrumfuncties, zoals een voorziening voor het plaatsen van winkelwagentjes.

- Woongebied -

Deze bestemming regelt enkele tuinstroken die horen bij woningen, grenzend aan het plangebied. Met dit bestemmingsplan krijgen deze een adequate regeling.

7. UITVOERBAARHEID

Bij de uitvoering van een project kan onderscheid worden gemaakt tussen de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Bij de eerste gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het project samenhangen. Bij het tweede gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) draagvlak verkrijgt.

7. 1. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het nieuwe winkelcentrum zal plaatsvinden door en in overleg met een ontwikkelaar (Leyten te Rotterdam). Deze heeft zich bereid verklaard om een plan te ontwikkelen binnen de daartoe opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Eerder zijn deze randvoorwaarden (hoofdstuk 4) verwoord. Parallel aan de planologische voorbereiding en de verdere invulling van een winkelcentrum door bedrijven, is op 4 maart 2008 een ontwikkelingsovereenkomst met de projectontwikkelaar Leyten uit Rotterdam opgesteld.

Met die overeenkomst zijn bindende afspraken gemaakt tussen gemeente en projectontwikkelaar. De afspraken houden in dat de gemeente bouwrijpe grond aan de ontwikkelaar levert, waarbij de ontwikkelaar vervolgens voor eigen rekening en risico de verschillende bouwblokken voor het winkelcentrum realiseert. De gemeente zelf is verantwoordelijk voor de inrichting van de openbare ruimte. Binnen deze uitgangssituatie is tot een economisch uitvoerbaar bestemmingsplan gekomen.

7. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het proces om te komen tot een nieuw winkelcentrum in Leens heeft tot dusver een zorgvuldig proces van belangenafweging doorlopen:

- een onderzoek naar de detailhandelsstructuur;
- een locatiestudie;
- een inventarisatie van mogelijke gegadigden;
- het vaststellen van een voorbereidingsbesluit door de gemeenteraad als start van de procedure om te komen tot een herziening van het bestemmingsplan.

Deze verschillende stappen zijn in hoofdstuk 4 van deze toelichting uitvoerig beschreven. Bij het zetten van deze stappen is steeds nauw overleg met betrokkenen gevoerd en heeft de gemeenteraad per afgeronde stap positief besloten. Wat het overleg met betrokkenen betreft, kunnen met name de betrokken ondernemers c.q. het Ondernemersplatform en de begeleidingsgroep genoemd worden als groepen waarmee direct overleg plaatsvindt. Een tweede element in verband met de maatschappelijke uitvoerbaarheid betreft het overleg met direct belanghebbenden (bewoners Hoofdstraat), terwijl ook het bestuur van Dorpsbelangen Leens op de hoogte van de plannen wordt gehouden. Deze zijn op de hoogte gebracht van de voorgenomen plannen. Met de eigenaren van de te slopen panden vindt rechtstreeks overleg plaats.

Uitgangspunt is om zoveel mogelijk in overleg tot de aankoop van de betrokken percelen te komen en voor de betrokkenen een goed herhuisvestingsperspectief te bieden.

In het kader van dit bestemmingsplan krijgen de verschillende zaken thans hun concretisering.

Over het voorontwerp van het bestemmingsplan zijn verder - naast het genoemde overleg met betrokkenen - de gebruikelijke inspraakmogelijkheden geboden. Naast een tervisielegging op de gebruikelijke wijze heeft er een informatieavond op 6 maart 2008 plaatsgehad. In het volgende hoofdstuk wordt uitvoerig ingegaan op de ingebrachte reacties.

Voorts is het plan in het kader van het wettelijk verplichte overleg op grond van artikel 10 Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan betrokken diensten van Rijk en provincie. Deze instanties geven een integraal advies via de Commissie Bestemmingsplannen in de provincie Groningen. Meer in het bijzonder is de provincie Groningen (Afdeling Ruimtelijke Ordening) in het kader van het provinciaal bouwweerschap nauw betrokken geweest in de planvorming, zoals die tot het voorliggende bestemmingsplan heeft geleid.

De reactie van de rijks- en provinciale instanties, verenigd in de Commissie Bestemmingsplannen, is positief; alleen op enkele milieuaspecten wordt door de Commissie nadere informatie gevraagd. Ook hierop wordt in hoofdstuk 8 nader ingegaan.

Het overleg met het waterschap Noorderzijlvest is eveneens gestart. Een aantal zaken wordt nader uitgezocht en in onderling overleg besproken. Daarnaast is over dit voorontwerp-bestemmingsplan overleg met het waterschap gevoerd en zal dit nog over een aantal uitvoeringsaspecten gebeuren.

Nadat de reacties zijn ingekomen, heeft het gemeentebestuur een nader standpunt ingenomen, en is het bestemmingsplan voor de wettelijke procedure gereed gemaakt.

Daartoe is het bestemmingsplan met ingang van 1 juli 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn zijn zienswijzen ingekomen. De gemeenteraad heeft deze betrokken bij de besluitvorming over de vaststelling: het bestemmingsplan is bij besluit van 23 september 2008 vastgesteld.

Bij de vaststelling is de bodemparagraaf in de toelichting aangevuld (opgenomen in hoofdstuk 5.5.3).

Daarnaast is een ambtshalve wijziging opgenomen.

In het juridische deel van het bestemmingsplan was in het ontwerp een regeling opgenomen "verwerkelijking in de naaste toekomst". Deze bepaling had tot doel om zo nodig een juridische grondslag te bieden voor een (versnelde) onteigeningsprocedure van gronden die ten behoeve van realisering van het plan noodzakelijk zijn. Inmiddels is gebleken dat alle benodigde panden na minnelijk overleg zijn aangekocht, hetgeen een positief effect op de uitvoerbaarheid van het plan heeft.

Het betreffende artikel in het bestemmingsplan (artikel 14) en de bijbehorende plankaart zijn bij raadsvaststelling achterwege gebleven.
Voor het overige is het bestemmingsplan ongewijzigd door de raad vastgesteld.

8. INSPRAAK EN OVERLEG

In het kader van de inspraakprocedure is het voorontwerpbestemmingsplan Leens-winkelcentrum met ingang van 8 februari 2008 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd met de gelegenheid tot indiening van zienswijzen. Daarop zijn de in paragraaf 1 weergegeven reacties ingediend. Voorafgaande aan de inspraakprocedure zijn een drietal reacties ontvangen. Deze reacties worden in paragraaf 1.2 behandeld.

Verder is het plan voor overleg (ex artikel 10 Bro) toegezonden aan de betrokken instanties. Dit heeft geleid tot een aantal opmerkingen. In paragraaf 1.3 zijn de inhoudelijke bezwaren weergegeven en van commentaar voorzien. De zienswijzen en opmerkingen zijn tevens als bijlage toegevoegd.

In het kader van de terinzagelegging is op 6 maart 2008 een informatieavond belegd. Op deze avond heeft de architect de schetsen van de bebouwing gepresenteerd en is een toelichting op het bestemmingsplan gegeven. In de bijlagen bij deze reactienota is tevens een overzicht van de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

8. 1. Inspraak

1. *de heer T. Gerrits en de heer C. Dijksterhuis, Zr. A. Westerhofstraat 3, 9965 PH Leens*

1.1 Opmerking

Door de nieuwbouw wordt een authentiek stuk Leens afgebroken dat de sociale geschiedenis van het dorp en de ontwikkeling van het platteland weerspiegelt. De plannen tasten de historische context aan, Leens zal kleurlozer en anoniemer worden.

1.1 Reactie

Aan de keuze voor deze locatie is een locatieonderzoek voorafgegaan door stedenbouwkundig bureau Els Bet. Hiervoor zijn achttien verschillende mogelijke vestigingslocaties beoordeeld. De huidige locatie is op basis van de randvoorwaarden (oppervlakte, bereikbaarheid, stedenbouwkundige inpassing) als beste beoordeeld. In hoofdstuk 3.3. van de plantoelichting op het bestemmingsplan is nader op het locatieonderzoek ingegaan. De gemeenteraad heeft de conclusies uit het onderzoek in haar vergadering van 20 juni 2006 geaccordeerd.

Voor de realisatie van de winkelconcentratie worden 7 panden gesloopt. Daarnaast zal 1 pand (Hoofdstraat 5) deel uit gaan maken van de nieuwe ontwikkeling.

De locatie aan de Hoofdstraat heeft een cultuurhistorische betekenis, maar de waarden daarvan zijn niet zodanig dat er sprake is van een beschermd dorpsgezicht in de zin van de Monumentenwet. Verder is geen van de te slopen panden een monument. Zie ook paragraaf 5.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De nieuwbouw zal deze cultuurhistorische betekenis respecteren: in de stedenbouwkundige opzet wordt het beeld van de lintbebouwing gevolgd en wordt het patroon van de noord-zuid lopende straten ten noorden van de Wilhelminastraat en Julianalaan doorgezet. Verder worden in het ontwerp elementen van lokale architectuur opgenomen. Dit wordt vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan, dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zal liggen en aan de gemeenteraad ter vaststelling zal worden aangeboden.

Bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn inhoudelijk op elkaar afgestemd, maar kennen in procedurele zin een eigen procedure (respectievelijk op grond van de Wet ruimtelijke ordening voor het bestemmingsplan en de Woningwet voor het beeldkwaliteitsplan).

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

1.2 Opmerking

De analyse van de ontwikkeling van het Marnegebied is een aantal jaren geleden gemaakt. Inmiddels hebben nieuwe ontwikkelingen plaatsgevonden.

1.2 Reactie

De aanleiding om te komen tot concentratie van winkels is de reeds langer geconstateerde afname en de versnippering van detailhandel in de gemeente De Marne. Dit is bevestigd in de Ruimtelijk-Economische analyse detailhandel door MKB Reva), uitgevoerd in opdracht van de gemeente De Marne. Op grond van dit onderzoek zijn in overleg met betrokkenen (Ondernemersplatform in de gemeente) een aantal vervolgstappen uitgezet waarin het draagvlak en de haalbaarheid in beeld zijn gebracht. In hoofdstuk 3 van de plantoelichting wordt daarvan verslag gedaan.

Uit de vervolgstappen op het distributieplanologisch onderzoek van het MKB/REVA is de noodzaak voor een concentratie van winkels niet gewijzigd. Zo hebben alle ondernemers in de gemeente De Marne begin 2007 een vragenlijst ontvangen, waar o.a. interesse in verplaatsing naar de winkelconcentratie kenbaar gemaakt kon worden. Gebleken is dat de beoogde winkelconcentratie haalbaar is en voldoende draagvlak heeft onder lokale ondernemers. De lokale ondernemers hebben tot 1 oktober 2008 een voorkeursrecht om zich te vestigen in de winkelconcentratie.

Samenvattend kan worden gesteld dat het distributieplanologisch onderzoek als voldoende actueel kan worden beschouwd, mede gelet de vervolgonderzoeken die daarop aansluitend hebben plaatsgehad.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

1.3 Opmerking

Het realiseren van parkeergelegenheid in onze directe woonomgeving is een aantasting van het woonklimaat.

1.3 Reactie

De nieuwbouw maakt extra parkeergelegenheid noodzakelijk. In totaal zijn circa 320 parkeerplaatsen benodigd. Dit op grond van een onderzoek naar de 'parkeerbalans', waarvan de resultaten in hoofdstuk 4.5. van de plantoelichting zijn verwoord.

De meeste van deze parkeerplaatsen worden op de nieuw in te richten parkeerplaats voor het gemeentehuis en langs de nieuwe ontsluitingsweg tussen het zwembad en de nieuwbouw gerealiseerd. Dit is mede in verband met een vlotte bereikbaarheid van en naar de toegangen de supermarkten. Immers, dat zijn de voorzieningen die de grootste parkeerbehoefte zullen hebben.

Voor de werknemers van het gemeentehuis zal noordelijk van het zwembad een nieuw parkeerterrein worden ingericht. Zie ook paragraaf 4.5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Door de inrichting van nieuwe parkeergelegenheid zal de overlast voor de omliggende straten tot een minimum worden beperkt. Het woonklimaat in de directe omgeving, zoals de Zr. A. Westerhofstraat, zal niet in onevenredige mate worden aangetast.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

1.4 Opmerking

Het gemeentebestuur moet zelf de verantwoordelijkheid dragen i.p.v. een projectontwikkelaar. Het project moet kleinschaliger met behoud van wat er is.

1.4 Reactie

De gemeente De Marne draagt de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid. Dat vindt o.a. plaats door vaststelling door de gemeenteraad van het bestemmingsplan.

Voor de uitvoering van bestemmingsplannen kan, waar dat nodig of gewenst is, worden samengewerkt met marktpartijen, zo ook in de voorliggende situatie.

De gemeente en de betreffende projectontwikkelaar hebben een samenwerkingsovereenkomst waarin beide partijen verantwoordelijkheden hebben voor de ontwikkeling van het plan. Daarbij dient de projectontwikkelaar bij de planontwikkeling rekening te houden met de ruimtelijke randvoorwaarden zoals die in het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Wat de schaal van het project betreft: de nieuwbouw moet een bepaalde omvang hebben om het gewenste programma te kunnen huisvesten en daarnaast om tot een ook economisch haalbaar plan te komen. Dit blijkt ook uit de ruimtelijk economische analyse. Een winkelconcentratie waarbij alle huidige panden geïntegreerd worden is financieel niet haalbaar.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

2. *mevrouw A.G. Heringa-Fluks en de heer H. Heringa, Breekweg 3, 9965 TE Leens*

2.1 Opmerking

De uitrit van het nieuw aan te leggen parkeerterrein ten noorden van het zwembad naar de Breekweg is een gezamenlijke uitrit. De uitrit zal ook gebruikt worden door bezoekers van het zwembad. Deze groep bestaat voor 90% uit jonge kinderen en moeders met kinderen op de fiets. Mogelijk is de uitrit te smal en ontstaan onveilige situaties. De gemeente moet in overleg treden met de bewoners.

2.1 Reactie

Het betreft hier een uitvoeringsaspect. Bij de uitwerking van het plan is verkeersveiligheid een toetsingskader. Bij het inrichtingsplan (uitwerking) zal voldoende ruimte worden aangehouden voor auto's, fietsers en voetgangers. Daarnaast is er aan de Breekweg voldoende ruimte om fietsen te stallen. Indien er een aanleiding voor bestaat, zal de gemeente met de betreffende bewoners in overleg treden.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

3. *de heer J.M. Toppinga, R. Ritzemastraat 14, 9965 TD Loons*

3.1 Opmerking

Op het nieuw aan te leggen parkeerterrein ten noorden van het zwembad moet op de scheiding van het parkeerterrein en de groenstrook een nieuwe sloot worden gegraven i.v.m. de afwatering, o.a. drainage.

3.1 Reactie

Het betreft hier een uitvoeringsaspect. Bij de inrichting is een sloot voorzien voor afwatering en drainage. Dit zal ook aan het waterschap worden voorgelegd.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

3.2 Opmerking

Er kan beter een parkeerterrein aan de noordzijde van het gemeentehuis worden gerealiseerd. De vijver kan worden gedempt en het andere parkeerterrein kan door bezoekers van het winkelcentrum worden gebruikt.

3.2 Reactie

Er is een keuze gemaakt om het nieuwe parkeerterrein, primair bedoeld voor het personeel van het gemeentehuis, ten noorden van het zwembad te situeren. Dit is meer uit het zicht dan een locatie ten noorden van het gemeentehuis. Een parkeerterrein voor bezoekers van het winkelcentrum moet in directe nabijheid van het winkelcentrum liggen.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

3.3 Opmerking

Het (openbare) parkeerterrein aan de noordzijde van de R. Ritzemastraat wordt nu het meest gebruikt door het accountantskantoor v.d. Laan. Omdat de Breekweg 3 vrij komt, kan hier een parkeerterrein voor het accountantskantoor komen.

3.3 Reactie

Zowel de Breekweg 3 als het genoemde parkeerterrein vallen buiten het plangebied van het bestemmingsplan. Er is geen noodzaak om het pand bij de planvorming te betrekken. Verder is Breekweg 3 privaat eigendom.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

3.4 Opmerking

Het kantoor van de Rabobank en het bijbehorende parkeerterrein moeten betrokken worden in de planvorming.

3.4 Reactie

Ontwikkeling van de locatie van de Rabobank is thans niet aan de orde. Er is ook geen noodzaak om het bijbehorende parkeerterrein in de plannen te betrekken. Er kunnen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd zonder dit parkeerterrein bijvoorbeeld langs de Breekweg en naast de sporthal. Bovendien betreft het privaat eigendom.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

4. *de provinciale Commissie van de Bond Hoemschut, Haddingostraat 24, 9711 KD Groningen*

4.1 Opmerking

Door de locatiekeuze wordt het karakteristieke dorpsgezicht van Leens aangetast. Zeven historische panden aan de Hoofdstraat worden gesloopt. Een aantal karakteristieke panden moeten worden opgenomen in het winkelcentrumplan zolas dit ook met Hoofdstraat 5 gebeurt. Gedacht wordt aan Hoofdstraat 7, 15 en 19.

4.1 Reactie

Zie reacties 1.1 en 1.4.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

4.2 Opmerking

Er moet een verschil in detaillering worden aangebracht tussen de gevels aan de Hoofdstraat enerzijds en de zij- en achterkant van het anderzijds, waarbij de zij- en achterkant soberder moeten zijn.

4.2 Reactie

Het betreft hier een uitvoeringsaspect van het plan. De eisen met betrekking tot de gevels van de gebouwen worden vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan dat gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. In het ontwerp van de nieuwbouw aan de Hoofdstraat wordt wel een onderscheid gemaakt in de gevels, maar er wordt niet uitgegaan van een voor- en achterzijde. De "achterkant" (bedoeld wordt de noordzijde van centrum-1) is ook een voorkant, die ligt aan de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Hier is zal bijvoorbeeld ook één van de ingangen naar de supermarkten gesitueerd zijn. Het ontwerp van de gevels is aan alle vier zijden maatwerk waarbij rekening wordt gehouden met bijvoorbeeld de functie en de beeldkwaliteitseisen in het vast te stellen beeldkwaliteitsplan.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

4.3 Opmerking

Het nieuwe pand aan de Breekweg moet op grotere afstand staan van het Werkmanhuis (Hoofdstraat 23). Door de hoogte en nabijheid concurreert het nieuwe pand met het Werkmanhuis.

4.3 Reactie

Het nieuwe pand aan de Breekweg heeft (net zoals Hoofdstraat 23) een belangrijke plaats in plan, omdat het beeldbepalend is bij binnenkomst van Leens vanaf de N361. Het nieuwe pand markeert het begin van het centrumgebied van Leens, vormt een inleiding naar het achtergelegen winkelgebied en is een goede stedenbouwkundige afronding van het aansluitende bebouwingspatroon.

Uiteindelijk wordt maar een zeer kleine strook aan de noordzijde van de tuin Hoofdstraat 23 gebruikt ten behoeve van de nieuwbouw. Verplaatsing van de nieuwbouw naar noordelijke zijde is geen mogelijkheid door de ligging van het zwembad. Aan de zijde van de Hoofdstraat komt het pand vrijer te liggen door de sloop van Hoofdstraat 21 en 19 en de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Daarnaast zal de gevelrooilijn van de nieuwbouw aan de Hoofdstraat beter aansluiten op het pand aan de Hoofdstraat 23.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

5. *AKD Prinsen Van Wijmen N.V., Postbus 4714, 4803 ES Breda, namens Prisma Vastgoed B.V. (eigenaar Golff-supermarkt)*

5.1 Opmerking

Oververtegenwoordiging van supermarkten in gemeente De Marne
Prisma Vastgoed merkt op, dat het rapport van MKB Reva aantoon, dat er nu reeds een oververtegenwoordiging aan supermarkten in de gemeente De Marne is en in Leens in het bijzonder. Het huidige verkoopvloeroppervlak in de gemeente De Marne is 2.965 m² aan supermarkten, terwijl het haalbaar verkoopvloeroppervlak 2.290 m² is (rapport van MKB Reva, p. 34). Planvoorschrift 3.5 sub e staat twee supermarkten toe in Centrum-1 met een maximale oppervlakte van 2.600 m² terwijl het huidig verkoopvloeroppervlak al 675 m² meer is dan het haalbaar verkoopvloeroppervlak.

Wanneer alleen gekeken wordt naar Leens, dan blijkt sprake te zijn van een nog grotere oververtegenwoordiging in de hoeveelheid verkoopvloeroppervlak. Leens zou met haar 1.900 inwoners 290 m² (en 2,4 winkels) voor de consumptie van levensmiddelen moeten hebben volgens het Retailhandboek 2004, maar het heeft 900 M² (en 4 winkels) (rapport van MKB Reva, p. 30-31). Door de nieuwbouw neemt het overschot in Leens toe. Bovendien trekken supermarkten weinig klanten van buiten Leens. De foodsector in Leens bindt slechts 20% van de van de inwoners van de gemeente De Marne aan zich.

5.1 Reactie

De aangehaalde cijfers uit het Retailhandboek 2004 zijn indicatief en betreffen gemiddelden.

De genoemde cijfers uit het rapport van MKB Reva hebben betrekking op de huidige situatie met betrekking tot de verkoopvloeroppervlakte.

In deze huidige situatie is er sprake van versnippering en vermindering van het winkelaanbod. Om dit tegen te gaan, is winkelconcentratie nodig. Het rapport voegt daaraan toe, dat indien voor Ulrum en Leens wordt overgegaan tot een vorm van winkelconcentratie, dit een verhoging van de koopkrachtbinding in met name de foodsector tot gevolg zal hebben.

Dit komt omdat afvloeiing naar winkelgebieden buiten de gemeente zal verminderen en omdat koopkrachtbinding uit andere kernen naar Leens plaatsvindt (zie ook rapport van MKB Reva, p. 38-39).

Het genoemde rapport sluit af met als duidelijke conclusie:

"de enige mogelijkheid in de gemeente De Marne in de toekomst nog een aanvaardbaar detailhandelsapparaat (gericht op de dagelijkse boodschappen) in stand te houden, is winkelconcentratie in Ulrum of Leens"

Naast koopkrachtbinding binnen de gemeente, die anders afvloeit naar omliggende gemeenten, zal een winkelconcentratie ook voor koopkrachtbinding zorgen bij de groeiende stroom toeristen.

De gemeente heeft de conclusies aangaande een gewenste concentratie onderkend en als uitgangspunt voor beleid genomen. Dit - het zij met nadruk gesteld - omdat daarmee op termijn de leefbaarheid van de gemeente als geheel het beste gediend is. De conclusies uit het rapport zijn dan ook als startpunt voor vervolgacties genomen. Eén van die vervolgacties is het thans aan de orde zijnde bestemmingsplan.

Vervolgens is, gelet ook de conclusies uit dit rapport, een nadere studie gedaan) naar de vraag waar een dergelijke winkelconcentratie het beste zou kunnen plaatsvinden. Behalve op Ulrum en Leens heeft het onderzoek zich gericht op de totale kernbebouwing rond de N361, gelegen op de kwelderwal Ulrum-Leens-Wehe-den Hoorn.

Op grond van de onderzochte locaties en de daarmee verband houdende (ruimtelijke) mogelijkheden heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 20 juni 2006 ingestemd met winkelconcentratie in Leens.

Bij de verdere planontwikkeling is door gemeente en ontwikkelende partij (Leyten, Rotterdam) aan de zittende ondernemers de eerste mogelijkheid gegeven om mee te doen aan de voorgenomen winkelconcentratie. Zie ook reactie 1.2.

Dit om te streven naar een optimale situatie. Het eventueel niet deelnemen van individuele ondernemers betekent echter niet het afzien van de voorgenomen winkelconcentratie. Het algemeen ruimtelijk beleid heeft prioriteit. Voor zover mogelijk worden ondersteunende ruimtelijke maatregelen genomen om dit beleid te effectueren. Zie ook de hierna volgende punten.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

5.2 Opmerking

Risico van drie supermarkten

Het rapport van MKB Reva geeft aan dat er zonder flankerend beleid geen plaats is voor twee extra supermarkten. Omdat de Golf-supermarkt door de gevraagde huurprijzen niet kan verhuizen naar de nieuwe locatie en er wel twee supermarkten door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, kunnen er drie supermarkten in Leens komen. Hierdoor wordt het bestaande voorzieningenniveau duurzaam ontwricht. Dit is in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

Omdat in het bestemmingsplan niet is vastgelegd dat één van de supermarkten een discount-supermarkt moet zijn, kunnen dit drie fullservice-supermarkten zijn.

5.2 Reactie

De gemeente streeft zoals eerder gezegd een winkelconcentratie aan de Hoofdstraat na. De invulling met individuele winkels en supermarkten ligt bij de projectontwikkelaar. Deze invulling gebeurt in goed overleg met de ondernemers in de Marne. Zie ook paragraaf 3.1 en 3.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. Voor de invulling is eerst onderhandeld met ondernemers uit de gemeente De Marne. Zie ook reactie 1.2.

Op termijn moet er met de realisering van het nieuwe winkelcentrum een situatie kunnen groeien die het verzorgingsniveau van de gemeente in zijn geheel ten goede komt.

Wat betreft het gestelde in de zienswijze, dat met het bestemmingsplan er kans is op de vestiging van drie fullservice-supermarkten wordt opgemerkt, dat het bestemmingsplan niet het type supermarkt kan regelen.

Het bestemmingsplan regelt wel de toegestane verkoopvloeroppervlakte, zijnde een ruimtelijk aspect. Daarmee wordt beoogd om een zekere begrenzing te stellen aan de maximale oppervlakte.

Zo wordt bij een tweetal supermarkten in het nieuwe winkelcentrum uitgegaan van een gezamenlijke oppervlakte van 2600 m²; daarbinnen mag een supermarkt nooit groter zijn dan 1600 m², hetgeen ruim voldoende moet worden geacht voor een fullservice-supermarkt. Voor een tweede supermarkt blijft in zo'n situatie een oppervlakte van maximaal 1000 m² over.

Ook andere verhoudingen zijn mogelijk, als maar aan de bovenstaande maten wordt voldaan.

Tenslotte wordt opgemerkt, dat het aspect van concurrentie op zichzelf geen ruimtelijk relevant aspect is. Dat blijkt ook uit jurisprudentie.

In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (6 juli 2005 – Bathmen, zaaknr.:200405920/1) wordt wat dat betreft onder meer het volgende gesteld:

“De Afdeling stelt voorop, dat voor zover de bezwaren van appellanten Laurus zijn ingegeven door concurrentievrees, er in beginsel geen aanleiding bestaat om in het kader van een goede ruimtelijke ordening terzake regulerend op te treden. Slechts in het geval zich een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau in dit opzicht zal voordoen, zodanig dat sprake is van een in planologisch opzicht onaanvaardbare situatie, is hiervoor plaats.”

Met de uitvoering van dit bestemmingsplan is niet van een dergelijke situatie sprake. Er wordt juist getracht om een duurzame ontwrichting van het voorzieningenniveau te voorkomen. Op termijn wordt ingezet op een bij het draagvlak bij de gemeente passend (detailhandels-)voorzieningenniveau. Daarbij wordt het bestemmingsplan niet door concurrentiemotieven geleid.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

5.3 Opmerking

Flankerend beleid ontbreekt

De gemeente heeft geen flankerend beleid dat er voor zorgt dat ondernemers naar het nieuwe winkelcentrum verhuizen. Het rapport van MKB Reva geeft aan dat geen ondernemers zich op de nieuwe locatie zullen vestigen als er geen flankerend beleid wordt is voor bijvoorbeeld de herontwikkeling en/of bestemmingsplanwijziging voor de vrijkomende locaties. Omdat het flankerend beleid ontbreekt is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar en in strijd met de goede ruimtelijke ordening.

5.3 Reactie

Er is intensief contact met de lokale ondernemers (zie ook reactie 1.2 en 5.2). Uit deze contacten blijkt dat er voldoende animo is voor de winkelconcentratie.

Op dit moment staat nog niet vast welke locaties vrijkomen.

Het ruimtelijk beleid aangaande de bestaande supermarkten heeft het concentratiebeleid als uitgangspunt.

Inhoudelijke motieven zijn daarbij te ontleen aan de MKB-Reva-visie. Daarbij schetst het rapport de situatie voor achterblijvende winkels:

“Voor de winkelconcentratie is het van belang dat ambitieuze ondernemers met toekomstperspectief meegaan, die actief zijn in centrumgerelateerde branches. Echter, niet alle huidige ondernemers uit Ulrum en Leens zullen meegaan.”

Het rapport spreekt daarbij als verwachting uit dat de achterblijvende ondernemers het moeilijk zullen krijgen, afhankelijk van de branche waarin ze zitten. Men komt tot de conclusie dat de sanering in detailhandel zich zal voortzetten, waarbij in de toekomst velen niet kunnen overleven als gevolg van afnemend draagvlak.

De herontwikkeling en/of bestemmingsplanwijziging voor de vrijkomende locaties zal maatwerk zijn. De meeste winkels in de kernen in de gemeente De Marne hebben een bestemming "woongebied" hebben met een nadere aanduiding "dienstverlening". Als de winkelfunctie voor deze panden vervalt kan hier gewoond worden. Winkels zonder woning hebben de bestemming "detailhandel" gekregen. Deze bestemming komt alleen voor in het "Bestemmingsplan Grote Kernen", een bestemmingsplan uit 2007 voor de grootste kernen in De Marne. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden o.a. de bestemmingen "detailhandel" en "bedrijven" in de bestemming "woongebied" te wijzigen.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

5.4 Opmerking

Parkeerproblemen rond winkelcentrum

Het extra winkelaanbod dat het bestemmingsplan mogelijk maakt heeft een toename van de verkeersaantrekkende werking tot gevolg, terwijl de sporthal, kerk, gemeentehuis en zwembad ook al een verkeersaantrekkende werking hebben. Ingevolge de "Parkeerbalans winkelconcentratie Leens", door de Grontmij opgesteld in opdracht van de gemeente, zijn circa 320 parkeerplaatsen vereist bij de maatgevende verkeersintensiteit (op de vrijdagavond). Het is onduidelijk waar deze parkeerplaatsen rond het winkelcentrum worden gerealiseerd. Alleen ten noorden van het zwembad is ruimte speciaal gereserveerd voor parkeerplaatsen op de plankaart.

Volgens de parkeerkerncijfers voor winkels uit de ASVV 2004 van CROW geldt een parkeernorm van 4,5 parkeerplaatsen per 100 M2 bvo voor winkels bij dorpscentra in niet stedelijk gebied voor deze situatie, omdat cliënten gezien de grote onderlinge afstanden van de dorpen de auto gebruikt voor een bezoek aan het winkelcentrum. Uit de plankaart is minimaal 5.500 m² bvo (bouwvlak) af te lezen voor Centrum-1 en Centrum-2 die volledig uit detailhandel mag bestaan. Minimaal 248 parkeerplaatsen zijn nodig voor de detailhandel. Daardoor blijven slechts 72 parkeerplaatsen voor de sporthal, het zwembad, het gemeentehuis, de kerk en de 22 bovenwoningen van het winkelcentrum. Gezien bovenstaande berekening is het zeer de vraag of de 320 parkeerplaatsen uit de parkeerbalans voldoende zijn voor het winkelcentrum.

5.4 Reactie

Er is door een externe partij een parkeerbalans opgesteld (Grontmij 2007). Bij het opstellen van de parkeerbalans is ook rekening gehouden met bestaande functies in het gebied, zoals het bestaande winkelaanbod, het zwembad, de sporthal en het gemeentehuis.

De inzet is het benodigde aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied te realiseren. Dat verklaart mede de begrenzing van het bestemmingsplan, in het bijzonder ter plaatse van de bestemming "Verkeer en verblijf".

Bij de verdere uitwerking van het civieltechnisch ontwerp wordt de exacte ligging van de parkeerplaatsen verder uitgewerkt.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

5.5 Opmerking

Financiële uitvoerbaarheid

Dit voorontwerp bestemmingsplan is financieel onuitvoerbaar, omdat de uitvoering van het bestemmingsplan afhankelijk is van overheidsbijdragen. Overheidsmiddelen worden direct dan wel indirect ten dienste van Leyten Vastgoedontwikkeling en/of andere ondernemers aangewend. Dat is staatssteun ex art. 87 EG en is niet toegestaan. Een krantenartikel uit het Dagblad van het Noorden d.d. 6 februari 2008 geeft aan dat de provincie zes ton in het nieuwe winkelcentrum van Leens steekt en dat de gemeente De Marne 1 miljoen euro reserveert voor het winkelcentrum. De uitvoering van het plan zou volgens dat krantenartikel tussen de 11 en 12 miljoen euro kosten. Bij de verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties zoals de gemeente De Marne moet deze transactie gemeld worden bij de Europese Commissie. Voor zover bekend is dat niet gebeurd. Publicatie PbEG C 209, p. 3-5 van 10 juli 1997 geeft aan dat deze melding verplicht is in het geval dat a) de verkoop niet tot stand komt op basis van een open en onvoorwaardelijke biedprocedure, waarbij het hoogste of enige bod geldt, en in het geval b) de verkoop niet tot stand is gekomen tegen op zijn minst de marktwaarde die door onafhankelijke taxateurs is vastgesteld. De gemeente De Marne heeft panden voor Centrum-1 en Centrum-2 verworven en aangeboden aan de ontwikkelaar Leyten Vastgoedontwikkeling en daarmee valt deze verkoop onder deze publicatie van de Europese Gemeenschappen.

De uitspraken ABRS 6 mei 2004, AB 2004, 225 en ABRS 26 juni 2006, AB 2006, 367 geven aan dat de overheidsmiddelen alleen toegestaan zijn wanneer het bestemmingsplan ook zonder gemeentelijke steun kan worden uitgevoerd. Aangezien de gemeente samen met de provincie een aanzienlijk deel van de uitvoeringskosten van het plan bijdragen, is niet aannemelijk dat het bestemmingsplan zonder de overheidssteun uitgevoerd kan worden.

5.5 Reactie

Voor de ontwikkeling van het plan zijn bindende afspraken gemaakt tussen gemeente en projectontwikkelaar. Deze afspraken houden in dat de gemeente bouwrijpe grond levert aan de ontwikkelaar. En dat de gemeente verantwoordelijk is voor de inrichting van de openbare ruimte. De ontwikkelaar realiseert vervolgens voor eigen rekening en risico de verschillende bouwblokken. De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is daarmee aangetoond.

De gemeentelijke bijdrage in dit project bestaat uit een exploitatietekort op de gemeentelijke grondexploitatie. Daarnaast is een subsidie verkregen van de Provincie Groningen, ook deze bijdrage wordt toegevoegd aan de gemeentelijke grondexploitatie. Vanuit deze grondexploitatie worden enkel investeringen mogelijk gemaakt die betrekking hebben op de openbare ruimte.

Daarnaast wordt de bouwrijpe grond tegen een marktconforme prijs verkocht aan de ontwikkelaar. De totstandkoming van deze verkoopprijs voldoet aan de Mededeling van de Europese Commissie betreffende de staatssteun elementen bij verkoop van gronden en gebouwen door openbare instanties, Pb EG 1997, C 146. Derhalve is een aanmelding van deze verkoop bij de Europese Commissie niet nodig en is er geen sprake van ongeoorloofde staatssteun.

Het plan wordt op basis van deze opmerking aangepast. Het onderdeel 'uitvoerbaarheid' van de toelichting wordt aangevuld.

5.6 Opmerking

Ontoereikende doeleindenomschrijving Centrum 1

De doeleindenomschrijving van Centrum-1 is te ruim. Planvoorschrift 3.1.a sub 1 geeft aan dat gebouwen en terreinen ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 toegestaan zijn (met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven). In categorie 2 vallen allerlei typen fabrieken en groothandelsbedrijven die niet thuishoren in Centrum-1. Planvoorschrift 3.1.a sub 2 geeft aan dat Centrum-1 ook bestemd is voor detailhandel. Dit betekent dat ook meubelwinkels die volumineuze goederen verkopen zich in Centrum-1 mogen vestigen, terwijl dat niet de wens van de gemeente is. De bedoeling van de gemeente is om twee supermarkten met een aantrekkelijke werking van winkelend publiek in Centrum-1 te vestigen. De doeleindenomschrijving is echter zo ruim, dat andere ondernemers zich kunnen vestigen in de ruimten die bedoeld zijn voor supermarkten.

5.6 Reactie

De doeleindenomschrijving van de bestemming Centrum-1 en Centrum-2 is te ruim opgesteld. Bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 worden uit de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemmingen verwijderd en dus niet toegestaan.

In de voorschriften is een verbod op perifere detailhandel opgenomen.

Het plan wordt op basis van deze opmerking aangepast.

5.7 Opmerking

Geen onderzoek verricht naar één supermarkt in Centrum-1

In het voorontwerp bestemmingsplan is geen onderzoek verricht naar de mogelijkheid om slechts één supermarkt in Centrum-1 toe te laten. De gemeente heeft onvoldoende onderzoek verricht naar deze mogelijkheid. Ten eerste heeft het rapport van MKB Reva aangetoond dat reeds thans sprake is van een oververtegenwoordiging van supermarkten in Leens. De Golf-supermarkt kan niet verhuizen in verband met de gevraagde huurprijzen en dus is slechts plaats voor één supermarkt in Centrum-1. De Golf-supermarkt is een fullservice supermarkt en aangezien geen vraag is naar twee fullservice supermarkten in Leens, behoort alleen een discountsupermarkt zich in Leens te kunnen vestigen. Probleem is dat de doeleindenomschrijving voor Centrum-1 te ruim is. Bovendien zijn (gedetailleerde) branchevoorschriften in het bestemmingsplan niet toegestaan waardoor de vestiging van een fullservice supermarkt in Centrum-1 niet tegen te houden is.

5.7 Reactie

Het onderzoek van MKB Reva richt zich hoofdzakelijk op haalbare verkoopvloeroppervlakten. Ten aanzien van de oververtegenwoordiging van supermarkten, zie ook reactie 5.1.

De geschetste situatie, namelijk een onderzoek naar de eventuele mogelijkheid om slechts één supermarkt toe te staan, is niet expliciet onderwerp van onderzoek geweest omdat de inzet nu juist is om ruimte voor een tweetal supermarkten te bieden.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

6. *SPAR Holding B.V., Postbus 147, 4760 AC Zevenbergen, mede namens de heer en mevrouw Schaap (Spar Ulrum) en de heer en mevrouw Bergstra (Meermarkt Zoutkamp)*

6.1 Opmerking

De schaalgrootte van het beoogde centrumplan brengt grote schade toe aan de leefbaarheid in de naburige dorpen en veroorzaakt een onverantwoord grote afvloeiing voor wat betreft de detailhandel en in het bijzonder de Spar Supermarkt te Ulrum en de Meermarkt te Zoutkamp en heeft dienengevolge zéér negatieve bedrijfseconomische en sociale consequenties als het gaat om financieel risico, continuïteit en werkgelegenheid.

6.1 Reactie

Zoals uit de plantoelichting valt op te maken, is er aangaande het behoud van de leefbaarheid binnen de gemeente De Marne geen verschil van mening. Ook het gemeentebestuur zet zich in om daarvoor te strijden. Maar daarbij moet bedacht worden dat er in de gemeente De Marne sprake is van een specifieke ruimtelijke situatie: een zeer uitgestrekt gebied, perifeer gelegen in de provincie en met veel kleine(re) kernen. Daarbij ontbreekt een grotere kern (vergelijk gemeenten in de omgeving waar dat wél het geval is: Dokkum in de gemeente Dongeradeel, Winsum in de gemeente Winsum en Kollum in de gemeente Kollumerland).

Om ook op de langere termijn een goed toekomstperspectief voor de middenstand te bieden, is de inzet een concentratie van winkels voor met name de dagelijkse levensmiddelen te bieden. De gemeente voelt zich daarbij gesteund door het MKB-REVA-onderzoek dat aangeeft:

"de enige mogelijkheid in de gemeente De Marne in de toekomst nog een aanvaardbaar detailhandelsapparaat (gericht op de dagelijkse boodschappen) in stand te houden, is winkelconcentratie in Ulrum of Leens".

In het MKB Reva rapport wordt aangegeven dat consumenten in Zoutkamp vooral uit Zoutkamp komen. Dit wordt verklaard door de geografische ligging aan de rand van de gemeente. Het detailhandelsaanbod in Zoutkamp is maar iets groter dan gemiddeld voor een kern van deze omvang. Naar verwachting zal afvloeiing van koopkrachtbinding voor Zoutkamp in beperktere mate plaatsvinden.

Voor Ulrum zal de winkelconcentratie een directe invloed hebben. Zie reactie 5.2.

Dat wil overigens niet zeggen dat in de andere dorpen (als in Zoutkamp) niet ook andersoortige winkels mogelijk zijn. Gedacht kan worden aan winkels met een specifiek assortiment ten behoeve van specifieke gebruikersgroep, bijvoorbeeld de toeristische.

Samenvattend: voor de toekomst is concentratie voor de leefbaarheid van de gemeente als geheel beter.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

6.2 Opmerking

Terecht wordt de conclusie getrokken uit het geactualiseerde POP2 dat het steeds moeilijker wordt om de voorzieningen in de kleine kernen in stand te houden. De gemeente De Marne heeft ons inziens de taak en de verantwoordelijkheid om het huidige winkelarsenaal in de kleinere kernen te beschermen in het kader van een decentraal detailhandelsbeleid ter bevordering van de leefbaarheid en kwaliteit van wonen en leven in het algemeen.

6.2 Reactie

De ruimtelijke-economische analyse detailhandel geeft aan, dat de beste kansen voor detailhandel in de gemeente De Marne liggen in een concentratie van detailhandel. Een dergelijke concentratie kan wel over een compleet aanbod in de dagelijkse boodschappen beschikken. Dit betekent inderdaad dat een gedeelte van de detailhandel in de kleinere kernen zich zal verplaatsen naar de winkelconcentratie of zelfs zal verdwijnen.

Voor de detailhandel in de gemeente De Marne als geheel, is de winkelconcentratie een positieve ontwikkeling.

Een decentraal detailhandelsbeleid blijkt niet haalbaar, zo is de conclusie uit het MKB-REVA-rapport aangaande de voorzieningen in de dagelijkse levensmiddelen.

Daar waar de zienswijze wijst op het beleid uit het POP voor de kleine kernen, wordt opgemerkt, dat de leefbaarheid aldaar niet alleen wordt bepaald door de aanwezigheid van winkels.

Zeker zo belangrijk kan de aanwezigheid van andere basisvoorzieningen zijn, zoals een basisschool, een dorpshuis of andere ontmoetingsruimte e.d. Binnen de mogelijkheden die de gemeente heeft, wordt ook daar veel aandacht aan gegeven.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

7. *De familie Verkade, Hoofdstraat 3, 9965 PA Loons*

7.1 Opmerking

Als naaste bewoner van pand nummer 5 vind ik het niet wenselijk dat dit pand als mede bestemming horeca 1 krijgt toegewezen. Deze bestemming geeft nogal wat overlast. Denk hierbij aan geluidsoverlast van bijvoorbeeld een kroeg of aan stankoverlast door afzuiging van een eetgelegenheid.

7.1 Reactie

De familie Verkade doelt met name op de bestemming Centrum-2 waarin onder meer lichte horecabedrijven zijn toegestaan. Deze zijn als "horeca, categorie 1" omschreven in artikel 1, onder lid 26 van de voorschriften.

Horeca 1 is bedoeld voor horecabedrijven, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. Gelet hierop wordt een dergelijke vorm van horeca planologisch aanvaardbaar geacht. Wel bestaat begrip voor het voorkomen van eventuele hinder. Voor zover daar sprake van zou kunnen zijn, zal met behulp van maatregelen op grond van de milieuwetgeving hiertegen worden opgetreden.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

7.2 Opmerking

Tevens hebben de kopse panden ramen aan de zijkant gesitueerd, via de ramen van nummer 5 kan men zo in mijn huis kijken en via de ramen van het achterpand kijkt men uit op mijn tuin. Op deze manier heb ik geen privacy meer in huis of tuin. Ook staat er aan de achterzijde een uitgang getekend deze komt uit op mijn tuin.

7.2 Reactie

Vooraf wordt opgemerkt, dat deze zienswijze zicht met name richt op de vormgeving van de gebouwen en de effecten daarvan op de omgeving. Deze zaken worden niet met het bestemmingsplan geregeld, maar komen bij de invulling daarvan (door middel van bouwplannen) aan de orde.

Die bouwplannen zijn parallel aan het bestemmingsplan in ontwikkeling. Daarover kan thans het volgende worden gezegd: De nieuwbouw achter het pand Hoofdstraat 5 is hoofdzakelijk op het westen georiënteerd en staat met de oostgevel vrij van de erfgrans om noodzakelijk onderhoud op eigen terrein te kunnen uitvoeren. Bij de nieuwbouw zijn de ramen hoog gesitueerd zodat inkijk voorkomen wordt.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

7.3 Opmerking

Het slootje achter nummer 5 wordt of gedempt of er komen duikers in wat echter inhoudt dat er nog een klein slootje overblijft achter woning 1 en 3. Het lijkt mij beter als dit stuk ook dichtgaat waardoor tevens het aangezicht een stuk fraaiër wordt. Tevens is de kans groot dat het een rommel slootje gaat worden waar de nodige rommel vanuit het winkelcentrum in zal waaien.

7.3 Reactie

Het betreft hier een uitvoeringsaspect. Bij de civieltechnische uitwerking zal het verzoek om het slootje te dempen, worden betrokken.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

7.4 Opmerking

Tussen nummer 3 en 5 staat een strook openbaar groen getekend op de erfgrans. Dit is niet wenselijk daar het onderhoud op zulk soort stroken matig is en ik er tegen aankijk. Misschien is het mogelijk om die strook bij nummer 3 te trekken zodat ik dit zelf kan onderhouden en tevens de problemen erf afscheiding zijn opgelost.

7.4 Reactie

Tussen nummer 3 en 5 staat geen strook openbaar groen op de plankaart. Er zal wel een strook tussen beide percelen worden aangehouden om onderhoud te kunnen plegen.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

7.5 Opmerking

Ook wil ik mijn ongenoegen uiten doordat al bovenstaande zaken nog niet zijn geregeld; als naaste buurman van het winkelcentrum wordt ik zo genoodzaakt om overal bezwaar op aan te tekenen, dit terwijl ik helemaal geen tegenstander ben van het winkelcentrum. Ik los deze zaken graag in goed overleg op.

7.5 Reactie

De gemeente is in overleg met u. De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

8. 2. Overleg reacties ingediend voorafgaande aan de inspraakprocedure

Voorafgaande aan de bestemmingsplanprocedure zijn een drietal reacties ontvangen. Aanleiding voor de reacties was onder andere de het vestigen van een voorkeursrecht door de gemeente, om een aantal panden te kunnen verwerven. Uit een oogpunt van zorgvuldigheid heeft de gemeente er voor gekozen om deze reacties te betrekken bij de inspraakprocedure. De reacties worden hieronder behandeld.

8. *de heer T. Gerrits, Zr. A. Westerhofstraat 3, 9965 PH Leens*

8.1 Opmerking

Er wordt veel te weinig rekening gehouden met de historische locatie van het geboortehuis van H.N.Werkman (Hoofdstraat 23). Het is een groot en monumentaal pand. De grootte van het pand vraagt om een bijzondere aandacht.

Om te beginnen hoort bij zoiets een groot erf en of een grote tuin. Daar hoort een grote ruimte om heen. Als ik het winkelplan bekijk, dan raakt het Werkmanshuis geïsoleerd en komt het niet tot zijn recht. Het lijkt me noodzakelijk om opnieuw naar dit huis en het plan te kijken met het oog op het karakteristieke en de historische waarde van het pand.

8.1 Reactie

Zie reactie 4.3.

Aanvankelijk zou een groter gedeelte van de tuin van Hoofdstraat 23 betrokken worden in de planvorming. Dit is uiteindelijk beperkt gebleven tot de situatie zoals deze nu op de plankaart bij het bestemmingsplan wordt weergegeven.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

8.2 Opmerking

Een paar panden (nr. 19/21) zijn karakteristiek voor het dorp Leens, zoals het door de loop van de tijd is ontstaan. Mijn suggestie is om op de locatie een nieuw winkelhart te plannen met in achtneming van bestaande karakteristieke elementen.

8.2 Reactie

Zie reactie 1.1 en 1.4.

Dat de panden 19/21 een zekere cultuurhistorische waarde hebben wordt niet bestreden. De keuze voor de winkelconcentratie is echter niet te verenigen met het behoud van deze panden.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

8.3 Opmerking

Het winkelcentrum wordt gepland ten koste van unieke omstandigheden. Het winkelcentrum gaat lijken op winkelcentra in de buurt. En het heeft dus niets bijzonders waarmee het een eigen aantrekkingskracht zou krijgen. Als voorbeeld en pleidooi voor mijn betoog noem ik Gorredijk in Friesland. Dit stadje ligt tussen de winkelcentra Drachten en Heerenveen. En zou met gemak vervalmen kunnen worden. Dit is niet gebeurd dankzij het bewaren van een karakteristiek iets van het dorp, namelijk een vaart met bruggen, midden door het dorp. Terwijl in Drachten en Heerenveen de vaarten zijn gedempt om er winkelpromenades van te maken heeft men juist in Gorredijk dat nagelaten. Aan beide kanten van de wallen staan prachtige winkels. Er is een uniek winkelstadje ontstaan tussen de reusjes Drachten en Heerenveen. Als het één en ander standaard wordt uitgevoerd dan verliest het zijn bijzondere aantrekkingskracht en onderscheidt het zich niet van omliggende concurrerende winkelcentra.

8.3 Reactie

Zie ook reactie 1.1. Bij het ontwerp van het winkelcentrum is rekening gehouden met de schaal en bestaande architectonische kenmerken van Leens. Zie ook paragraaf 4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

9. *de heer H. C. Klasema, Hoofdstraat 35, 9965 PA Leens*

9.1 Opmerking

Door een winkelcentrum te bouwen in de Hoofdstraat gaan erfgoedpanden verloren. Voor de plannen is een breder stedenbouwkundig, bouwhistorisch en sociaal-cultureel onderzoek noodzakelijk. Vele ad hoc oplossingen hebben hun spoor achter gelaten in het dorp en het ontwricht:

Het Rabobankgebouw is in de plaats van een te snel verloren gegaan klassiek dokterspand gekomen en blijkt na wel zeer korte duur niet meer van belang. De oorspronkelijke rooilijnen van het hotel Mercurius en het doktershuis zijn verdwenen. Zij vormden een poort die nu het aanvloeiend verkeer vanuit Ulrum zouden kunnen afremmen; en voor een eventueel nieuw plan bouwvolumes mogelijk kunnen maken. Een opeenstapeling van ad hoc oplossingen voor een niet bestaand parkeerprobleem heeft het plein rondom het Werkmanhuis onnodig verstoord met een overvloed, aan parkeerhavens.

Het niet geheel geslaagde bedrijventerrein heeft de toegang vanaf de provinciale weg tot een achter uitgang van het dorp gereduceerd;

Het plan zoals het zich nu aandient is weer een ad hoc oplossing voor een reëel probleem. Hoe geven we Leens haar centrale plaats in de Marne? Een positie die haar vanaf de middeleeuwen toekomt.

9.1 Reactie

Zie ook reactie 1.1 en 1.2. Het Rabobankgebouw, hotel Mercurius en het bedrijventerrein behoren niet tot het plangebied van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het verkeer vanaf Ulrum: bij de uitvoering van de plannen is een duurzame veilige inrichting het uitgangspunt. Voor een groot deel van de doorgaande weg geldt een snelheidsbeperking van 50 km per uur. Voor de overige wegen zal een maximale snelheid van dertig km per uur gelden.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

9.2 Opmerking

Zou, als de gemeente niet in staat is tot een afgewogen plan te komen, dit niet een mogelijkheid zijn voor Leens? De problemen rond het Werkmanhuis kunnen in Leens door particulier initiatief ook tot zo'n cultuimpuls leiden. Is er nog afstel mogelijk ook als er al kosten zijn gemaakt in het proces tot nu toe? Want een bouwhistorische verantwoording is wenselijk ten opzichte van de monumentale kleinere panden in de Hoofdstraat voor er tot afbraak overgegaan kan worden.

9.2 Reactie

Zie reactie 1.1, 1.4 en 4.3.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

10. mevrouw C.H.M. Klasema-Bulder, Not.. A.H. Agessingel 7, 9965 RC Leens

10.1 Opmerking

Met verbijstering heb ik deze plannen bekeken en zonder ook maar enig besef tot het behoud van ons cultureel erfgoed maakt men op een tekentafel plannen, zonder daarbij rekening te houden met de bewoners. Er moeten zes woningen gesloopt worden en een gedeelte van een rustieke tuin en dat voor een supermarkt en woningen. Enkele woningen behoren ook tot ons cultureel erfgoed en het prachtige Werkmanhuis zal omringd worden door woningen en winkels. Zo maar een stuk tuin opeisen is al heel brutaal. Jarenlang hoorde dit stukje tuin bij het huis en zal nu opgeofferd moeten worden voor parkeerplaatsen.

10.1 Reactie

Ten aanzien van de cultuurhistorische waarden, zie reactie 1.1.

Ten aanzien van het Werkmanhuis, zie reactie 4.3.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

10.2 Opmerking

Wat is eigenlijk de meerwaarde van deze plannen? Een huis verknald, 6 woningen gesloopt en een toevoer van verkeer, want het is de bedoeling dat Leens een winkelcentra zal worden. Heeft men eigenlijk wel gedacht aan de omliggende dorpen, die natuurlijk hier hun boodschappen zullen moeten doen. Ouderen en mensen met kleine kinderen die geen auto bezitten zijn nu aangewezen op Leens. Zou het niet beter zijn om de nu nog aanwezige winkels te ondersteunen in welke vorm dan ook? De Hoofdstraat is wel aan een opknapbeurt toe, maar de nu bedachte plannen moeten zo snel mogelijk in de prullenmand verdwijnen.

10.2 Reactie

Zie reactie 6.2.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

10.3 Opmerking

Zou het ook niet een beter plan zijn de toeristische mogelijkheden beter te benutten? Wij hebben toch een supermarkt en de nu nog aanwezige winkels zouden met hulp van de gemeente een impuls moeten krijgen.

Is het niet beter ervoor te zorgen dat in Leens een kleinschalig zorgcentrum komt, zodat ouderen, indien noodzakelijk, niet uit hun vertrouwde omgeving moeten verhuizen.

10.3 Reactie

Voor wat betreft de huidige supermarkt en de nu aanwezige winkels wordt verwezen naar het concentratiebeleid. Zie ook reactie 1.2.

Het benutten van de toeristische mogelijkheden en het zorgen voor voldoende zorgvoorzieningen zijn ook belangrijk, maar niet primair het onderwerp van dit bestemmingsplan.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

8. 3. Overleg

11. Provincie Groningen, Commissie Bestemmingsplannen

Vooraf kan worden opgemerkt dat de Commissie Bestemmingsplannen op een aantal milieu-aspecten ingaat en geen opmerkingen maakt over het voorgestane concentratiebeleid en de daaruit voortvloeiende planopzet. Daaruit concludeert de gemeente instemming met het plan voor wat betreft die onderdelen.

Overigens was de provincie ook nauw betrokken bij de planvorming, onder meer in het kader van het provinciaal bouwbeheerschap.

11.1 Opmerking

Bodem:

Wij maken uit de plantoelichting op dat binnen het plangebied plaatselijk sprake is van ernstig verontreinigde grond. Wellicht ten overvloede wijzen wij erop dat het verwijderen en/of verplaatsen van ernstig verontreinigde grond en grondwater op grond van de Wet bodembescherming meldingsplichtig is. Wij hebben vastgesteld dat u hierover inmiddels overleg hebt gevoerd met het bevoegde gezag, zijnde Gedeputeerde Staten.

Bodemverontreiniging kan gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid van het plan. Daarover mag echter geen ongewisheid bestaan. Gelet hierop verzoeken wij u in de plantoelichting aan te geven welke maatregelen worden getroffen waaruit blijkt dat de aanwezige verontreiniging van de bodem geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. (categorie 1)

11.1 Reactie

In de exploitatiebegroting zijn gelden gereserveerd voor de uitvoering van een bodemsanering.

Wij hebben reeds aan het bevoegd gezag de ernstige bodemverontreiniging gemeld en bereiden een BUSmelding voor ten behoeve van de uitvoering van een sanering.
wordt aangepast.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op basis van deze opmerking aangevuld.

11.2 Opmerking

Geluid en luchtkwaliteit:

Het plan voorziet in de realisering van winkels en woningen. De winkels zullen een toename van het aantal verkeersbewegingen door bezoekers, maar ook door de bevoorrading, tot gevolg hebben. Dit kan gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit en de geluidbelasting voor omliggende bestaande woningen en de nieuw te bouwen woningen boven de winkels.

Met betrekking tot het onderdeel luchtkwaliteit wordt in de plantoelichting gesteld dat duidelijk zal zijn, dat het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wij adviseren u deze stelling cijfermatig te onderbouwen, bijvoorbeeld aan de hand van het aantal bezoekers en het aantal verkeersbewegingen. De routing naar de parkeervoorzieningen speelt daarbij eveneens een rol, evenals de wijze van bevoorrading.

Wat betref het aspect wegverkeerslawaaï stellen wij vast, dat nog onduidelijk is of het centrumgebied wordt aangewezen als 30 km-zone. Wij zijn van mening dat dit ten tijde van de vaststelling van het plan duidelijk moet zijn. (categorie 2)

11.2 Reactie

Luchtkwaliteit:

Om de gevolgen van het bestemmingsplan op de luchtkwaliteit cijfermatig te onderbouwen is nader onderzoek verricht (Onderzoek naar de luchtkwaliteit "Bestemmingsplan Leens – Winkelcentrum" te Leens, Grontmij, 26 mei 2008). Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ter plaatse van het plangebied, zowel in de bestaande situatie als in de emissiejaren 2010 en 2020, voldaan kan worden aan de grenswaarden volgens bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. De conclusies van het onderzoek zijn opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Verkeerslawaaï:

Zoals in de toelichting vermeld is de Hoofdstraat reeds 30-km-zone. De nieuwe verbindingswegen, van de Breekweg naar de R. Ritzemastraat met een tweetal dwarsverbindingen naar de Hoofdstraat, worden ook ingericht als een 30-km-zone.

Het plan wordt op basis van deze opmerking aangepast.

11.3 Opmerking

Bedrijven:

De op de plankaart voor Centrum 1 en Centrum 2 aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 volgens de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering.

In verband met de nabije ligging van bestaande en nieuw te bouwen woningen, plaatsen wij vraagtekens bij de wenselijkheid van de in het plan opgenomen vestigingsmogelijkheid voor bedrijven.

Wij adviseren u hier nog eens goed -naar te kijken. In ieder geval zult u goed moeten motiveren dat de afstand tussen bedrijven en woningen voldoende is. (categorie 2)

11.3 Reactie

Zie reactie 5.6

De doeleindenomschrijving van de bestemming Centrum-1 en Centrum-2 is te ruim opgesteld. Bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2 worden uit de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemmingen verwijderd en dus niet toegestaan.

Het plan wordt op basis van deze opmerking aangepast.

12. Waterschap Noorderzijlvest

12.1 Opmerking

U geeft aan dat er onderzoek wordt gedaan naar mogelijkheden om het hemelwater af te voeren door middel van een gescheiden stelsel. Bij toename van het verhard oppervlak dient extra berging in de vorm van open water te worden gemaakt. De compensatie bedraagt 10% van de totale toename van het verhard oppervlak. Aangegeven is dat bij de realisering van het nieuwe winkelcentrum deze watercompensatie niet binnen het plangebied kan worden opgevangen. Wij verzoeken u een voorstel ter zake te doen over hoe deze compensatie eventueel elders kan worden gecreëerd. Onder voorbehoud dat er overeenstemming wordt bereikt over deze compensatie, gaan wij akkoord met het voorontwerp bestemmingsplan.

12.1 Reactie

De noodzaak voor watercompensatie wordt onderschreven. Er wordt ook onderzocht of alsnog watercompensatie in, of nabij het plangebied kan plaatsvinden. Bij het civieltechnische ontwerp van de openbare ruimte zal de exacte locatie waar compensatie kan plaatsvinden in overleg met het waterschap nog verder worden uitgewerkt.

Volgens de voorlopige uitwerking is de benodigde watercompensatie realiseerbaar. Deze zal deels binnen het plangebied kunnen worden gerealiseerd, deels ook in het openbare gebied daarop aansluitend.

Het plan wordt op basis van deze opmerking niet aangepast.

8. 4. Ambtshalve wijzigingen

Alle wijzigingen:

Tekstuele wijzigingen

De volgende onderdelen zijn aangepast:

Wijzigingen toelichting

- n.a.v. reactie 5.5: uitbreiden paragraaf 7.1 economische uitvoerbaarheid;
- toevoegen concept-inrichtingsschets;
- n.a.v. reactie 11.1; aanvullen paragraaf 5.5.3 over bodem;
- blz 7 en 38; verwijzing naar Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- blz 13 en 41 Leyten Vastgoedontwikkeling gewijzigd in Leyten;
- n.a.v. reactie 11.2; paragraaf 5.5.1 uitgebreid met onderzoek Luchtkwaliteit; paragraaf 5.5.2 uitgebreid met stukje over 30-kilometer-zone;

Wijzigingen plankaart

- de bestemmingen "groen" en "verkeer – parkeren" ten noorden van het zwembad;

Wijzigingen voorschriften

- de bestemmingen "centrum 1- en 2"; "bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2" is verwijderd uit de doeleindenomschrijving.

9. RAADSVASTSTELLING

Het ontwerp-bestemmingsplan "Leens - Winkelcentrum" heeft overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 3:8)) met ingang van 1 juli 2008 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zijn of haar zienswijze omtrent het plan kenbaar te maken.

Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt.

De gemeenteraad heeft deze betrokken bij de besluitvorming over de vaststelling. Bij de vaststelling is de bodemparagraaf in de toelichting aangevuld (opgenomen in hoofdstuk 5.5.3).

Daarnaast is een ambtshalve wijziging opgenomen.

In het juridische deel van het bestemmingsplan was in het ontwerp een regeling opgenomen "verwerkelijking in de naaste toekomst". Deze bepaling had tot doel om zo nodig een juridische grondslag te bieden voor een (versnelde) onteigeningsprocedure van gronden die ten behoeve van realisering van het plan noodzakelijk zijn. Inmiddels is gebleken dat alle benodigde panden na minnelijk overleg zijn aangekocht, hetgeen een positief effect op de uitvoerbaarheid van het plan heeft.

Het betreffende artikel in het bestemmingsplan (artikel 14) en de bijbehorende plankaart zijn bij raadsvaststelling achterwege gebleven.

Voor het overige is het bestemmingsplan ongewijzigd door de raad vastgesteld

Op 23 september 2008 heeft de gemeenteraad van De Marne het bestemmingsplan "Leens - Winkelcentrum" vastgesteld met inachtnaam van de bovenstaande wijzigingen.

Voor de raadsstukken (Reactienota op ingediende zienswijzen, raadsvoorstel, raadsbesluit) wordt verwezen naar bijlage 3 bij deze toelichting.

===