



Gemeente De Marne

Bestemmingsplan
Leens-Winkelcentrum Centrum-1,
Partiële Herziening-2011

Vastgesteld

Behoort bij besluit van de Raad
d.d. 10 MEI 2011 nr.

Mij bekend,
de griffier,

ONHERROEPELIJK 13 juni 2012

Gemeente De Marne
Bestemmingsplan Leens-Winkelcentrum
Centrum-1, Partiële Herziening 2011

Code 10-46-10 / 10-05-11

GEMEENTE DE MARNE 10-46-04 / 10-05-11
BESTEMMINGSPLAN LEENS-WINKELCENTRUM CENTRUM-1,
PARTIELE HERZIENING 2011

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Stappen in de procedure	1
1. 2. Aanleiding tot partiële herziening	2
2. BESCHRIJVING INITIATIEF	3
2. 1. Programma Zonnehuisgroep	3
2. 2. Ruimtelijk-functionele consequenties	3
3. RANDVOORWAARDEN OMGEVINGSBELEID	7
3. 1. Geluidhinder	7
3. 2. Verkeer en parkeren	9
3. 3. Bodem	9
3. 4. Water	10
3. 5. Externe veiligheid	14
3. 6. Overige omgevingsaspecten	16
4. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELING	18
4. 1. Algemeen	18
4. 2. Toelichting op de bestemming	18
5. UITVOERBAARHEID	20
5. 1. Economische uitvoerbaarheid	20
5. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
6. OVERLEG	21

Bijlage 1: Regels bestemmingsplan Leens-Winkelcentrum Centrum-1, aangepast aan Partiële herziening 2011

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek

Bijlage 3: Parkeerbalans

Bijlage 4: Waterhuishoudingsplan Winkelconcentratie Leens (2008)

Bijlage 5: Notitie Externe veiligheid en bestemmingsplan

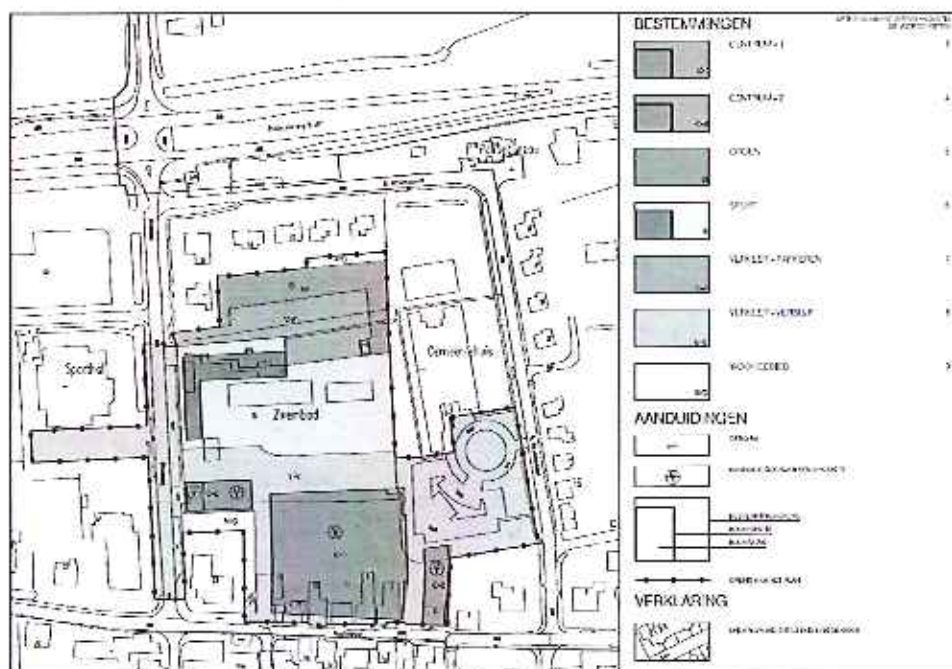
Bijlage 6: Overlegreacties

1. INLEIDING

1. 1. Stappen in de procedure

Op 23 september 2008 heeft de raad van de gemeente De Marne het bestemmingsplan 'Leens-Winkelcentrum' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorzag in de nieuwbouw van een winkelcentrum nabij het gemeentehuis in Leens. Tegen dat bestemmingsplan werd echter beroep ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Op 10 juni 2009 kwam de Afdeling daarop tot het oordeel dat de gemeenteraad onvoldoende inzicht had gegeven in de uitvoerbaarheid van het centrale bouwblok met de bestemming "Centrum-1". Dat gedeelte van het bestemmingsplan werd dan ook vernietigd, terwijl het plan voor het overige rechtskracht verkreeg.

Figuur 1 geeft de plankaart in verkleinde vorm weer, zoals deze in 2008 is vastgesteld.



Figuur 1. Plankaart bestemmingsplan Leens-winkelcentrum, 2008

Om te beschikken over een integrale planologische regeling heeft de gemeenteraad van De Marne op 25 augustus 2009, met inachtneming van de uitspraak van de Raad van State, een aangepast bestemmingsplan 'Leens-Winkelcentrum Centrum-1' vastgesteld. Ook dat plan, dat zich richtte op planologische 'reparatie' van het centrale bouwblok met 22 woningen boven de winkels, heeft vervolgens de procedure tot aan de Raad van State doorlopen.

De Afdeling Bestuursrechtspraak oordeelde op 21 juli 2010 dat de (economische) uitvoerbaarheid van het plan voldoende was, waarmee zij het ingestelde beroep ongegrond verklaarde. Het bestemmingsplan 'Leens-Winkelcentrum Centrum-1' werd daarmee onherroepelijk.

In figuur 2 is de plankaart (verbeelding) van dit bestemmingsplan in verkleinde vorm opgenomen.



Figuur 2. Plankaart bestemmingsplan Leens-winkelcentrum Centrum-1, 2009

1. 2. Aanleiding tot partiële herziening

Door demografische ontwikkelingen in de vorm van vergrijzing is er een toenemende vraag naar ouderenhuisvesting. De Zonnehuisgroep-Noord te Zuidhorn heeft daarom een verzoek aan de gemeente gericht om, binnen de in het bestemmingsplan opgenomen maatvoering, een functiewijziging door te voeren voor de verdieping van het centrale bouwblok. Deze functiewijziging richt zich op een aantal zorgappartementen die als zelfstandige woonruimte kunnen worden aangemerkt en een aantal niet-zelfstandige zorgeenheden met bijbehorende gemeenschappelijke voorzieningen.

Het voorliggende bestemmingsplan, dat een partiële herziening is op het bestemmingsplan 'Leens-Winkelcentrum Centrum-1', voorziet in deze verruiming van de gebruiksmogelijkheden.

2. BESCHRIJVING INITIATIEF

2. 1. Programma Zonnehuisgroep

De *Stichting Zonnehuisgroep-Noord* te Zuidhorn heeft in Leens een initiatief ontwikkeld dat uitgaat van een combinatie van wonen en vormen van beschermd wonen met zorgvoorzieningen; dit te realiseren binnen de beoogde ruimtelijke hoofdopzet van het centrale blok.

Het programma van de Zonnehuisgroep bevat de volgende elementen:

- De realisering van 28 woon- en zorgeenheden, geordend rondom gemeenschappelijke huiskamers. (Het betreft hier 10 wooneenheden voor bewoners die somatische verpleging/verzorging nodig hebben en 18 wooneenheden voor bewoners die zijn aangewezen op het psychogeriatrische zorg).
- De realisering van een 13-tal kleinere appartementen voor zelfstandig wonen, met zorg op afroep.

De Stichting "Zonnehuis" staat voor zorg binnen een gemeenschap. Vereniging Het Zonnehuis zet zich in voor volwaardige zorg en doet dit door wetenschappelijk onderzoek en vernieuwende projecten in de ouderenzorg mogelijk te maken. Een zestal zorgbedrijven maakt deel uit van de Zonnehuisgroep. Deze zijn herkenbaar in hun regionale identiteit.

Vereniging Het Zonnehuis onderscheidt zich door de ambitie voor het voortdurende bevorderen van een sociale gemeenschap, waarin alles draait om hoogwaardige zorg, verpleging en welzijn, en kwaliteit van leven voor hun cliënten.

In de beoogde plannen voor Leens zullen in de zorgeenheden zowel bewoners worden gehuisvest met somatische klachten, als dementerende ouderen. Gedacht wordt aan enkele groepen bewoners met gemeenschappelijke huiskamers. Het gaat hier om een vorm van 'beschermd wonen' in individuele, maar niet-zelfstandige wooneenheden met de directe nabijheid van 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht, gemeenschappelijke en zorgruimte(s).

In de zorgwoningen kunnen ouderen zelfstandig wonen; tevens kunnen zij een beroep doen op zorg. Het gaat hier om een vorm van verzorgd wonen: zelfstandige woningen ondergebracht in een complex, waarbij zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar is.

www.zonnehuisgroep.nl

2. 2. Ruimtelijk-functionele consequenties

- *inpassing in nieuwbouwuimte* -

De functiewijziging heeft consequenties voor de afstemming op het woningbouwbeleid van de gemeente.

Zo heeft de provincie de nieuwbouwuimte per gemeente en dus ook voor de gemeente De Marne vastgesteld (bij besluit van 8 december 2009). Deze is hieronder weergegeven.

tabel 1: nieuwbouwuimte, 2009

Gemeente:	Nieuwbouwuimte 2009 t/m 2018	Uitbreiding voor- raad 2008-2019	Vervangende nieuwbouw 2007- 2019
De Marne	170	-30	200

Hieruit blijkt dat per saldo de woningvoorraad in een periode van 10 jaar enigszins zal afnemen. De gemeente De Marne geeft in een actuele woonvisie aan hoe hiermee om te gaan.

De nieuwbouw in het voorliggende plangebied zal in het gemeentelijke woonbeleid worden ingepast. Daarbij wordt opgemerkt, dat de nieuwbouwuimte volgens het onder 3.1. beschreven initiatief, beperkter is dan die in het eerdere plan, zoals dat met de provincie is overeengekomen en door de Raad van State is gehandhaafd.

Oorspronkelijk ging het om 22 reguliere bovenwoningen, thans wordt ingezet op een combinatie van 13 zorgwoningen en niet-zelfstandige woonruimtes waar tevens zorg wordt verleend. De eerste groep dient als zelfstandige woonruimte te worden aangemerkt, tenzij het valt onder een van de hierna te noemen uitzonderingen van de *Omgevingsverordening Groningen-2009*.

De provincie geeft in de *Omgevingsverordening Groningen-2009* aan, dat ter afstemming op het provinciaal beleid:

- een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe woningen op expliciete wijze regels stelt over het maximum aantal te bouwen woningen;
- in de toelichting op een bestemmingsplan wordt ingegaan op de relatie met andere nieuwbouwplannen;
- van de bepaalde nieuwbouwuimte mag tot ten hoogste 30% worden afgeweken;
- tot de nieuwbouwuimte hoeft onder meer niet te worden gerekend: nieuwbouwuimte ter vervanging van niet-zelfstandige woonruimte voor ouderen en gehandicapten voor dezelfde doelgroep; (artikel 4.7, onder lid 7.c. van de *Omgevingsverordening-2009*). Uitgaande van herhuisvesting vanuit Asingahof te Ulrum is dit hier aan orde.

De gemeente De Marne overweegt in relatie tot deze planherziening het volgende:

- in de geldende planologische regeling is een reservering gedaan van 22 zelfstandige woningen;
- in dit nieuwe bestemmingsplan wordt zowel ruimte geboden voor ze woningen als wooneenheden in combinatie met zorgvoorzieningen. De maximale ruimte uit het bestemmingsplan-2009 wordt gehandhaafd en aangevuld met ruimte voor bijzondere woonvormen. Ter wille van de flexibiliteit wordt ruimte geboden voor een optimale invulling met beide woonvormen;
- wel wordt hierbij opgemerkt, dat het plan van de Zonnehuisgroep betrekking heeft op 13 zelfstandige woningen en 28 wooneenheden.

- in het woonbeleid zal het uiteindelijk gerealiseerde aantal woningen na gereedmelding bij het CBS worden verwerkt.

Ter toelichting:

Met het vorenstaande wordt een goede afstemming beoogd tussen het bestemmingsplan en de beschikbare nieuwbouwuimte.

In artikel 1 van de planvoorschriften bij het moederplan is het begrip "woning" omschreven als

"een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden". Het betreft een woning voor zelfstandige bewoning.

Thans is ook aan de bestemming toegevoegd de functie "bijzondere woonvorm", waarbij het gaat om niet-zelfstandige wooneenheden.

Zo'n wooneenheid (voor niet-zelfstandige bewoning) onderscheidt zich van een reguliere woning, doordat in zekere mate niet alle functies in de eigen ruimte aanwezig zijn.

Als omschrijving wordt voor een dergelijke "wooneenheid" gebruikt:

"een tot permanente bewoning bestemd gebouw dat niet voldoet aan de woningdefinitie, namelijk door het ontbreken van een keukeninrichting voor complete maaltijden en/of het ontbreken van een toilet of natte cel. Het gebouw waarin de wooneenheid is gevestigd, bevat gemeenschappelijke voorzieningen ter compensatie van de ontbrekende elementen."

Deze omschrijving is gebaseerd op die van de provincie in het Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013.

- afstemming op te verwachten behoefte -

De gemeenten Bedum, De Marne en Winsum hebben recent een marktverkenning gedaan naar de ontwikkeling van vraag en aanbod in het wonen voor ouderen, inclusief het wonen met zorg ¹⁾. Op basis van de Primos-prognoses aangaande de bevolkingsontwikkeling is de verwachte vraag naar wonen c.q. AWBZ-verblijf in combinatie met zorg voor de jaren 2008 tot en met 2025 in kaart gebracht.

Zo blijkt uit de ontwikkeling van de bevolkingsopbouw dat de leeftijdsgroepen van 65-74 jaar en 75 jaar en ouder binnen het verzorgingsgebied van de gemeente iets hoger liggen dan de landelijke cijfers. De leeftijdsgroepen tot 54 jaar liggen in de gemeenten lager dan de landelijke cijfers. Verwacht wordt dat die ontwikkelingen zich de komende 20 jaar voortzetten.

De gemeenten in Noordwest-Groningen zijn sterker vergrijsd dan het landelijk gemiddelde.

Voor de zogenaamde (toekomstige) zorgvraag is een onderscheid gemaakt tussen vier groepen ouderen:

- ouderen met weinig of geen beperkingen;
- ouderen met mobiliteitsbeperkingen;

¹⁾ Marktverkenning 'BMW-gemeenten' Bedum, De Marne en Winsum, TNO, Delft 2009.

- ouderen met mobiliteitsbeperkingen en beperkingen in de persoonlijke verzorging;
- ouderen met veel beperkingen.

Prognoses zijn gemaakt voor welke ouderen tot welk 'profiel' moeten worden gerekend.

Tegenover de verwachte vraag zijn in het onderzoek de ontwikkelingen in het aanbod gezien. Vervolgens is de zorgvraag vergeleken met het zorgaanbod. Gelet op de vergrijzing wordt een toenemende zorgvraag verwacht (met een gedeeltelijke omzetting van verzorgingshuisplaatsen naar verpleeghuisplaatsen).

Ook de behoefte aan extramurale zorgwoningen zal toenemen. Het onderzoek beveelt aan dergelijke voor ouderen geschikte woningen met name te realiseren in de nabijheid van bestaande voorzieningen; dit in overleg met gemeenten en ontwikkelende partijen als woningbouwcorporaties.

Het voorliggende initiatief past binnen de gedachtegang van het onderzoek.

- inpassing in woonzorgstructuur -

Het initiatief van de de zorginstelling Stichting "Zonnehuisgroep" wordt in ruimer verband ingepast in de gemeentelijke woon-zorgstructuur. Voorts paste dit in het gemeentelijk beleid om zorg en welzijn met een zo laag mogelijke drempel toegankelijk te laten zijn voor alle inwoners. Ook streeft de gemeente naar kleinschaligheid in zorgverlening: enerzijds kleinschalig vanwege de kwaliteit van de zorg, anderzijds vanwege de wens en de mogelijkheden voor cliënten om langer in eigen huis en eigen omgeving te kunnen blijven wonen.

De gemeente heeft daarbij overwogen dat de centrumlocatie te Leens zich goed leent voor de beoogde vorm van ouderenhuisvesting; dit ook met het oog op het initiatief. Overigens kan het, vanwege de relatief beperkte capaciteit die met de huidige plannen Leens wordt geboden, gewenst zijn om ook elders de behoefte aan verzorgd wonen in beeld te brengen en zo nodig te faciliteren.

- inpassing in ruimtelijke opzet -

Voor het voorgenomen initiatief van de Zonnehuisgroep-Noord gelden de ruimtelijke randvoorwaarden van het rechtsgeldige bestemmingsplan, in de vorm van het centrale bouwblok, de bijbehorende rooijlijnen en de maximale hoogtes.

3. RANDVOORWAARDEN OMGEVINGSBELEID

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Vooraf moet daarbij worden opgemerkt dat de afweging daarvan integraal heeft plaatsgehad in het kader van de bestemmingsplannen *Leens-Winkelcentrum (2008)* en *Leens-Winkelcentrum, Centrum-1 (2009)*.

Deze partiële herziening heeft alleen een (gedeeltelijke) functieverandering als oogmerk voor de woonfunctie op de eerste verdieping van het centrale blok. De conclusies vanuit het omgevingsbeleid uit de rechtsgeldige plannen blijven van toepassing en worden hieronder samengevat. Daarbij heeft waar nodig een actualisatie plaatsgevonden.

3. 1. Geluidhinder

Met deze partiële herziening treedt er in relatie tot het aspect 'geluidhinder' een op onderdelen nieuwe situatie op. Het huidige - op dit onderdeel geaccepteerde - plan gaat uit van de realisering van reguliere bovenwoningen, het nieuwe plan houdt er rekening mee dat tevens woonzorg-functies op de eerste verdieping worden gerealiseerd.

- *wettelijke situatie*

Er is sprake van een tweetal geluidssituaties: geluid van wegverkeer en van inrichtingen.

Wat betreft het eerste is er rond het plangebied sprake van deels zoneplichtige wegen en deels 30 km-wegen.

Op grond van de *Wet geluidhinder* geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die "in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken", een geluidzone. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Indien niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het bevoegd gezag - in de meeste gevallen de gemeente - hogere grenswaarden vaststellen. Hiervoor geldt een bepaald maximum, de uiterste grenswaarde genoemd. Bij de vaststelling van hogere grenswaarden moet worden afgewogen of bronmaatregelen of maatregelen in de overdrachtssfeer kunnen worden getroffen.

- *akoestisch onderzoek*

In de voorliggende situatie is vooraf van belang te constateren, dat de vigerende regelingen reeds in een woonbestemming voorzien. Deze wordt thans deels aangepast. Voorts is in het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum-2008* aangegeven dat de inzet van de gemeente is om de nieuw aan te leggen straten rond het winkelcentrum als 30 km-gebied in te richten, als gevolg waarvan er geen sprake meer is van een zoneringsplichtige situatie van de betreffende wegen.

Gelet op de omstandigheid dat deze partiële herziening deels een nieuwe woonfunctie toestaat, is voor deze nieuwe situatie een geactualiseerd akoestisch onderzoek uitgevoerd².

Op grond daarvan kan het volgende worden opgemerkt. Voor wat betreft het wegverkeerslawaai liggen de geprojecteerde woningen binnen de geluidszones van de N361, de R. Ritzemastraat, de Breekweg en een gedeelte van de Hoofdstraat. Voor de overige nabij gelegen wegen geldt een 30-km zonering.

Het akoestisch onderzoek geeft een overzicht van de te verwachten geluidsbelastingen afkomstig van de openbare wegen. Voor het thans aan de orde zijnde centrale blok is uit het onderzoek af te leiden, dat vanwege de geluidsbelasting van de N361, de Breekweg en de R. Ritzemastraat aan de voorkeurgrenswaarde kan worden voldaan.

Tevens is gekeken naar de geluidsconsequenties van het zwembad en van de detailhandelsfuncties.

Het akoestisch onderzoek concludeert:

- het winkelcentrum beoogt ondermeer ruimte te bieden aan een bijzondere woonvorm (zijnde een bijzondere geluidsgevoelige bestemming);
- in het *Bouwbesluit* worden hieraan zwaardere eisen gesteld (Het gaat hier om strengere grenswaarden, hetgeen te maken heeft met de kwetsbaarheid van dergelijke functies. Met name de binnenwaarde waaraan voldaan moet worden, ligt lager namelijk op 30 dB(A), terwijl voor reguliere woningen wordt uitgegaan van een waarde van 35 dB(A);
- de geluidsbelasting voor "inrichtingslawaai" (in dit geval het zwembad en de detailhandelsfunctie) noodzaken tot extra geluidwerende voorzieningen.

- *doorwerking partiële herziening*

Vanuit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat mogelijke geluidhinder vanuit de omgeving niet zodanig is, dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het gedrang kan komen:

1. Voor deze situatie is het allereerst belangrijk, dat het gaat om een woonfunctie, gelegen in een gemengd gebied: een gebied waar planologisch meerdere functies zijn toegestaan (de in 2008 en 2009 vastgestelde bestemmingsplannen bieden daarvoor de ruimte). Juist dit gemengd gebied kan een aantrekkelijk woon- en leefklimaat vormen (in het bijzonder voor doelgroepen zoals deze met het plan van de Zonnehuisgroep aan de orde zijn);
2. De woonfunctie zelf wordt niet benadeeld, gelet op voldoende geluidwerende maatregelen;
3. De binnenruimte van het carrévormige blok voorziet in een 'geluidsluwe' plaats.

²) Akoestisch onderzoek industrie- en wegverkeerslawaai in het bestemmingsplan Leens-winkelcentrum, Adviesbureau Vrancken, Eelde, januari 2011, projectnr. 9648 (bijlage 2)

Met het oog hierop is vanuit een goede ruimtelijke ordening een bepaling in het bestemmingsplan opgenomen, waarin is aangegeven dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer en het inrichtingsgeluid voor bijzondere woonvormen ten hoogste 30 dB(A) zal bedragen. Dit betekent geluidwerende voorzieningen; daarmee is bij de bouwplanontwikkeling rekening gehouden.

3. 2. Verkeer en parkeren

Door de gewijzigde functie van de bovenverdieping is nagegaan of er consequenties zijn vanuit het aspect 'verkeer en parkeren'.

Wat de verkeerssituatie betreft, kan – onder verwijzing naar het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum* (2008) - worden opgemerkt, dat het verkeer vanaf de N361 thans nog via de R. Ritzemastraat naar het centrum van Leens wordt geleid. Na aanpassing van het aansluitpunt Breekweg/R. Ritzemasstraat (op korte afstand van de N361) zal het verkeer vanuit noordelijke richting via de Breekweg naar het winkelcentrum gaan.

Voorts is inmiddels een verbinding gemaakt tussen de Breekweg en de R. Ritzemastraat, ten noorden van het winkelcentrum. Verder is de Hoofdstraat ter hoogte van het winkelcentrum inmiddels gereconstrueerd.

Deze straten zorgen voor de bewoners van Leens voor een goede bereikbaarheid van het winkelcentrum.

Voor de functieverandering met deze herziening zijn er geen gevolgen.

Wat de benodigde parkeerruimte betreft, is er ten behoeve van het *Bestemmingsplan Leens-winkelcentrum* (2008) een parkeerbalans opgesteld. Daarin is de parkeervraag vergeleken met het parkeeraanbod. Er is rekening gehouden met een zodanige parkeerruimte dat aan de vraag voldaan kan worden.

In het kader van deze herziening verandert de parkeervraag op onderdelen: de parkeerbehoefte neemt van de ene kant af door de groep van ouderen die gehuisvest wordt, anderzijds neemt deze toe tengevolge van personeel en bezoekers. Uit de geactualiseerde parkeerbalans ³ blijkt, dat er voor de situatie van 22 bovenwoningen circa 33 parkeerplaatsen nodig zijn en in de situatie met een combinatie van appartementen en wooneenheden circa 28 parkeerplaatsen. De met deze partiële herziening beoogde functieverandering heeft dan ook geen negatieve consequenties voor het aantal parkeerplaatsen. Ook de (afgeronde) parkeerbehoefte voor het plangebied, zoals ten tijde van het bestemmingsplan-2008 onderzocht, is niet gewijzigd. Het huidige inrichtingsplan blijft daarmee passend.

3. 3. Bodem

Bij de voorbereiding en vaststelling van het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum* (2008) is aangaande het bodemaspect gebleken dat er sprake is van bodemverontreiniging. Er is, na de nodige onderzoeken, een saneringsplan voor een functiegerichte deelsanering door het Bureau DHV (Groningen) opgesteld.

³) Toets parkeerbalans bestemmingsplan "Leens-winkelcentrum, centrum 1, partiële herziening 2011", Grontmij, februari 2011 (bijlage 3)

Inmiddels zijn de saneringswerkzaamheden uitgevoerd conform het saneringsplan (behoudens enkele beschreven afwijkingen).

3. 4. Water

Aangaande het aspect "water" bevat het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum-2008* reeds de uitgangspunten. Het waterschap heeft in het overleg aangegeven, het van belang te vinden om deze, ook vanuit het oorspronkelijke plan, weer te geven. Deze beschrijving volgt hierna.

Een belangrijke ontwikkeling in het waterbeleid is de zogenaamde '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 in de totstandkoming van ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met de belangen van het water. Er moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Daarnaast heeft het waterschap gewezen op kwaliteitsaspecten.

3.4.1. Wettelijk kader

De *Wet op de waterhuishouding* geeft aan dat de provincie een waterhuishoudingplan vast dient te stellen met daarin de hoofdlijnen van het waterhuishoudkundig beleid. Verder hebben waterschappen hebben op grond van de *Wet op de waterhuishouding* een belangrijke taak voor het waterbeheer. In de waterbeheersplannen dienen zij functies aan het water te geven. Daarbij dienen zij tevens voor afstemming te zorgen met het ruimtelijk beleid. De *Wet op de Waterhuishouding* is in 2009 door de *Waterwet* vervangen. Deze is in december 2009 in werking getreden.

3.4.2. Beleid

Uit de nota *Anders omgaan met water; waterbeheer in de 21^e eeuw* (december 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. Het huidige *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013* is op 17 juni 2009 door de Provinciale Staten vastgesteld. Dit plan bevat een functietoekenning aan het grond- en oppervlaktewater. Voor de verschillende toegekende functies zijn in het POP kwaliteitsnormen vastgesteld.

Voor de centrumlocatie in Leens is geen specifieke functie toegekend. Het gebied valt onder het bebouwd gebied van het dorp Leens.

Het plangebied valt in het werkgebied van het waterschap Noorderzijlvest. Dit waterschap 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.

Het waterschap hanteert als vuistregel dat bij toename van verhard oppervlak circa 10% gecompenseerd moet worden aan waterberging.

Achtereenvolgens moet daarbij gekeken worden naar de mogelijkheden binnen het plangebied, dan wel die binnen het peilgebied c.q. een aanliggend peilgebied.

Naast de Notitie Stedelijk waterbeheer is door gemeente De Marne en waterschap Noorderzijlvest gezamenlijk het *Waterplan Van Reitdiep tot Wad* opgesteld. Het Waterplan bevat een maatregelenpakket gericht op een goede waterkwantiteit en waterkwaliteit, beleving en meervoudig gebruik.

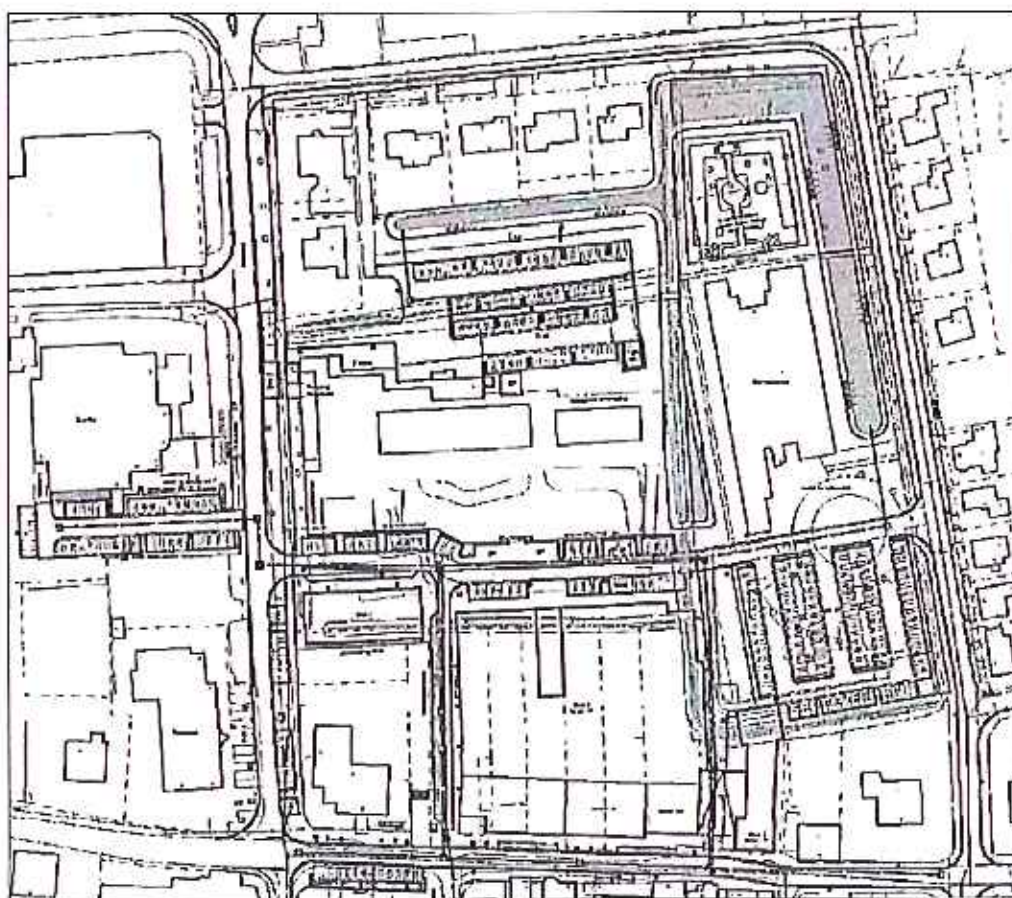
- *waterhuishoudingsplan*

Bij de planvorming voor Leens-winkelcentrum is afgewogen, dat binnen het eigenlijke plangebied geen c.q. beperkte compensatiemogelijkheden liggen. In overleg met het waterschap is vervolgens voor de wateropvang de directe omgeving in ogenschouw genomen. Voor zowel de wateropvang als voor de rioleringsmaatregelen zijn de maatregelen uitgewerkt in het *Waterhuishoudingsplan Winkelconcentratie Leens*⁴.

In het waterhuishoudingsplan is de bestaande situatie (uitgaande van de situatie voorafgaand aan de planuitvoering) in beeld gebracht. Datzelfde geldt de nieuwe situatie, inclusief verharde oppervlakken. Ook is aangegeven welke de af te koppelen oppervlakken moeten zijn.

Zoals duidelijk wordt uit figuur 3, is rekening gehouden met het dempen van een drietal watergangen. Ten oosten en ten noorden van het gemeentehuis is een nieuwe brede watergang gegraven, terwijl de bestaande schouwsloot ten westen van het gemeentehuis plaatselijk is verbreed. Met deze watercompenserende maatregelen worden de toegenomen verhardingsoppervlakken, de af te koppelen oppervlakken en de te dempen watergangen gecompenseerd.

⁴) Waterhuishoudingsplan Winkelconcentratie Leens, Roelofs Advies en Ontwerp B.V., projectnr.:10022083, Den Ham, december 2008 (bijlage 4).



Bestuurs en te handhaven schouwlood



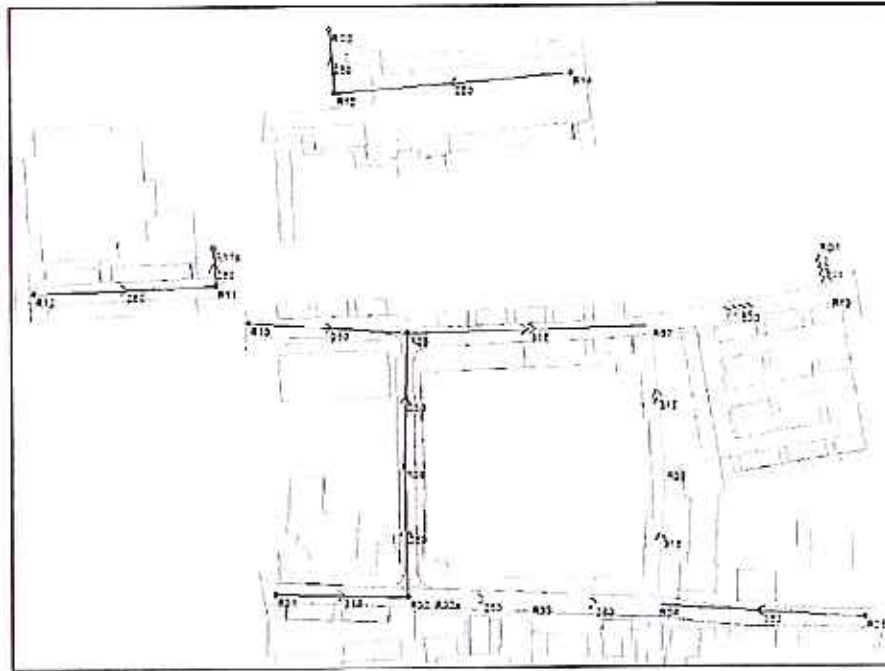
Te dempen schouwlood



Nieuw aan te leggen waterpartij

Figuur 3. Maatregelen watercompensatie

Het Waterhuishoudingsplan gaat ook in op de rioleringsmaatregelen. Het rioleringsstelsel (RWA-riool) is in onderstaande figuur 4 opgenomen.



Figuur 4. RWA-stelsel (bron: Waterhuishoudingsplan-2008)

Over de uitvoering van het waterhuishoudingsplan heeft het waterschap Noorderzijlvest een Keurontheffing afgegeven (10-12-2008).

- *planologische regeling*

Ten aanzien van de planologische regeling van deze watergangen is de watergang ten noorden van het parkeerterrein reeds meegenomen binnen de bestemming "Groen" van het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum* (2008). De aangelegde waterlopen bij het gemeentehuis zijn planologisch meegenomen in het bestemmingsplan *Grote kernen*. Daarin heeft het gemeentehuis met omliggend terrein de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen". Binnen die bestemming is in planologische zin tevens de ruimte voor de inmiddels aanwezige watergang. Gelet hierop hoeft deze watercompensatie niet opnieuw van de voorliggende herziening deel uit te maken.

Resumerend: de maatregelen aangaande de waterhuishouding zijn conform het door het waterschap goedgekeurde plan geregeld en planologisch evenzo mogelijk gemaakt.

3. 5. Externe veiligheid

- *toetsingskader en beleid*

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen, zoals vuurwerk, LPG en munitie. Sinds een aantal jaren is er wetgeving over "externe veiligheid" om de burger niet onnodig aan te hoge risico's bloot te stellen. De normen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in onder andere het *Besluit externe veiligheid inrichtingen* (Bevi), het *Besluit externe veiligheid buisleidingen* (Bevb) en de *Circulaire risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen*.

Laatstgenoemde circulaire wordt naar verwachting in 2011 vervangen door het *Besluit transport externe veiligheid* en het daaraan gekoppeld basisnet. Inmiddels heeft de provincie Groningen de N361 opgenomen in het provinciaal basisnet (*Veilig op weg, veiligheid rondom de weg, De uitwerking: Het provinciaal basisnet*).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Er wordt getoetst aan twee verschillende normen: het plaatsgebonden risico (PR)⁵⁾ en het groepsrisico (GR)⁶⁾. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt een kans van 10^{-6} als grenswaarde.

Dit betekent dat binnen de zogenaamde PR 10^{-6} -contour geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden toegestaan. Voor ontwikkeling van nieuwe beperkt kwetsbare objecten, geldt deze norm als streefwaarde. Het onderscheid tussen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is vastgelegd in het *Besluit externe veiligheid inrichtingen*.

- *toetsing en uitgangspunten*

Met behulp van adviezen van het Steunpunt Externe Veiligheid Groningen (bijlage 5) en de Brandweer Regio Groningen kan over het aspect van de externe veiligheid het volgende worden opgemerkt.

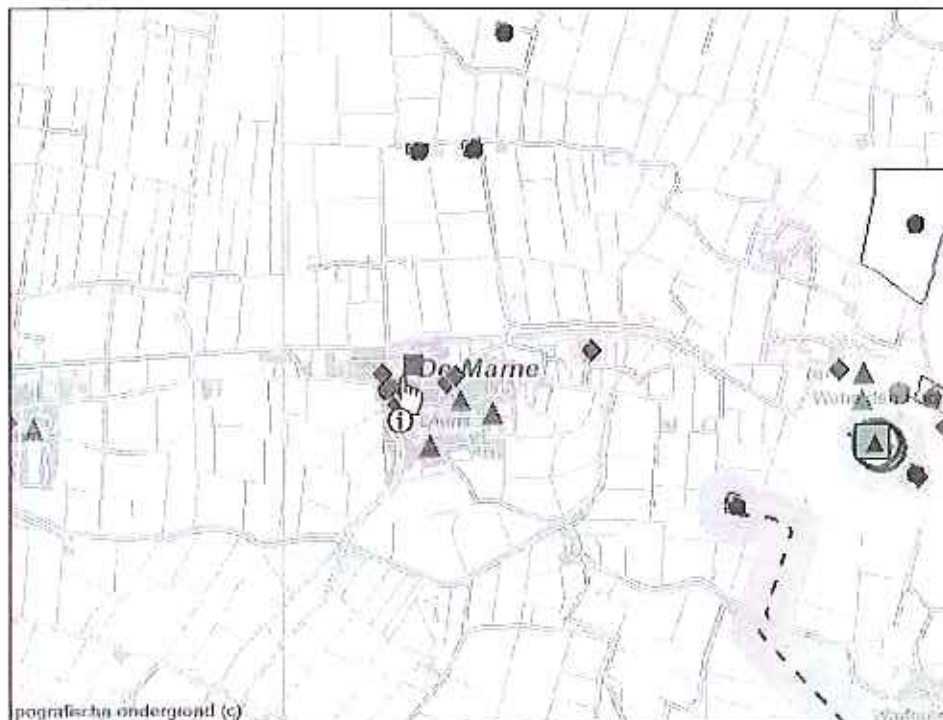
Eerst wordt ingegaan op aspect risicovolle inrichtingen.

Aangaande het plaatsgebonden risico wordt geconstateerd dat volgens de Risicokaart Groningen (zie fragment in figuur 5 ⁷⁾) zich in en nabij het plangebied geen inrichtingen bevinden die een belemmering vormen voor het bestemmingsplan. Ook met betrekking tot het groepsrisico komt uit de Risicokaart naar voren, dat er zich geen inrichtingen bevinden die een belemmering vormen met betrekking tot het bestemmingsplan.

⁵⁾ Plaatsgebonden Risico (PR) is "het risico op een plaats buiten een inrichting uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

⁶⁾ De definitie van Groepsrisico (GR) is "de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is".

⁷⁾ Groene symbolen op het fragment: kwetsbare objecten als woonverblijven, scholen en publieksvoorzieningen; rode symbolen: inrichtingen met gevaarlijke stoffen.



Figuur 5. Fragment Risicokaart Groningen

Wat betreft de aanwezigheid van risicovolle transportassen is de N361 opgenomen in het provinciaal basisnet. Daarin is aangegeven dat het plaatsgebonden risico (PR-max) niet van toepassing is. Verder mogen er geen nieuwe objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen worden geprojecteerd binnen een afstand van 30 m.

Het plangebied ligt op aanmerkelijk grotere afstand van de N361 (namelijk op circa 190 m). In of nabij het plangebied zijn dan ook geen transportassen voor vervoer van gevaarlijke stoffen waarop het toekomstig basisnet van toepassing wordt.

Het plangebied ligt daarnaast deels binnen het invloedsgebied van 200 m (de afstand bedraagt circa 190 m) van de transportroute. Daarbinnen moet een verantwoording van het groepsrisico plaatsvinden.

Op grond van een indicatieve berekening van het plaatsgebonden risico (zie ook bijlage 5) vanwege het wegtransport en gelet op de bevolkingsdichtheid die een rol kan spelen inzake het groepsrisico, wordt door het Steunpunt Externe Veiligheid geconcludeerd, dat het berekende groepsrisico onder de oriënterende waarden blijft.

In verband met de verantwoording van het groepsrisico heeft de Regionale brandweer onder afstemming met de brandweer van de gemeente De Marne zelf, geadviseerd over de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid' in eventuele noodsituaties.

Wat de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen betreft, blijkt dat het plangebied snel en in voldoende mate tweezijdig bereikbaar is. Daarnaast worden er rondom het plangebied voldoende brandkranen geconstateerd. Wel blijken er langs de N361 nauwelijks bluswatervoorzieningen aanwezig te zijn; op zichzelf wordt een verbetering daarvan voorgesteld, maar de N361 ligt buiten het plangebied.

Wat de zelfredzaamheid betreft, wordt geconstateerd dat er met de aanwezigheid van onzelfstandige woon- en zorgseenheden sprake is van langdurig verblijf van een groep verminderd zelfredzame personen. Er wordt daarbij opgemerkt, dat de wooneenheden op circa 200 m liggen er daarmee op de rand van het invloedsgebied. Voor zelfredzame personen bieden plangebied en directe omgeving voldoende mogelijkheden om bij een mogelijke ramp te ontluchten.

Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het treffen van extra maatregelen.

Aangaande het aspect 'risicovolle transportleidingen' is vastgesteld, dat zich in of nabij het plangebied geen hogedruk aardgastransportleidingen bevinden en dat er wat dat betreft geen veiligheidsproblemen rond het bestemmingsplan aanwezig zijn.

Samengevat kan worden opgemerkt, dat er - gelet op de ligging van de locatie, de mogelijkheden voor bestrijding van calamiteiten en de aanwezigheid van voldoende vluchtmogelijkheden voor zelfredzame personen, één en ander verwoord in de adviezen van het Steunpunt Externe Veiligheid en de Regionale brandweer - sprake is van een uitvoerbaar plan.

3. 6. Overige omgevingsaspecten

In het 'moederplan' Leens-Winkelcentrum van 2008 zijn de overige omgevingsaspecten uitvoerig belicht. Ten opzichte van die situatie zijn er geen wezenlijke veranderingen, dan wel is een aantal werkzaamheden in het goedgekeurde plandeel reeds gestart.

Samengevat kan het volgende worden opgemerkt:

- Aangaande het aspect "archeologie" heeft eerst door Libau Steunpunt een bureauonderzoek plaatsgehad. Op basis van dit bureauonderzoek heeft Libau geadviseerd tot een inventariserend veldonderzoek. Dit heeft in 2008 plaatsgehad⁸. In het onderzoek is onder meer nagegaan of en in hoeverre de wierde van Leens, die zich direct ten zuiden van de plangebieden bevindt, doorloopt. Uit het veldonderzoek is gebleken, dat onder de resten van de oude bodem op de onderzochte locaties slechts natuurlijke afzettingen zijn aangetroffen. Archeologische indicatoren zijn niet zijn aangetroffen. Aanvullend heeft in combinatie met de noodzakelijke bodemsanering en de sloopwerkzaamheden nog een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Ook daarin zijn geen belemmeringen gebleken. Het gebied is inmiddels (merendeels) bouwrijp gemaakt.

⁸) Leens, Winkelconcentratie, Gemeente De Marne, Een inventariserend Archeologisch veldonderzoek, De Steekproef bv, Zuidhorn 2008.

- Aangaande het aspect "ecologie" zijn zorgmaatregelen aan de orde geweest, waar het gaat om de start van kritieke werkzaamheden buiten het broedseizoen. Daarmee is rekening gehouden bij de werkzaamheden tot dusver. Het gebied is inmiddels (merendeels) bouwrijp gemaakt.
- Aangaande het aspect "luchtkwaliteit" is al in het kader van het plan van 2008 geconstateerd dat het plan realiseerbaar is. Nu alleen de functie van het wonen op de eerste verdieping (deels) wordt omgezet, en er geen toenemende verkeersbelasting optreedt (zie ook paragraaf 3.2), zal de herziening niet in betekenende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4. TOELICHTING OP DE JURIDISCHE REGELING

4. 1. Algemeen

De wijziging die met deze herziening aan de orde is, betreft een functiewijziging voor het wonen op de eerste bouwlaag van het centrale blok. Om dit planologisch te kunnen maken, is het instrument van een *partiële herziening* gebruikt. Dit middel beantwoordt enerzijds goed aan de (relatief beperkte) functiewijziging; anderzijds is een dergelijk middel juridisch mogelijk op grond van de wijziging in het *Besluit ruimtelijke ordening* (02-09-10, in werking getreden: 01-11-10). Op grond hiervan kunnen de partiële wijzigingen worden geregeld, zolang de bestemming zelf - in dit geval de bestemming "Centrum-1" - niet wordt vervangen. Een dergelijke regeling is meer in het bijzonder gestoeld op artikel 8.1.2. van het *Besluit ruimtelijke ordening*. De wijziging in dit artikel maakt het blijkens de *Nota van Toelichting* mogelijk om, ook na 1 januari 2010 vigerende papieren bestemmingsplannen partieel te herzien zonder dat de *Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008* (die betrekking heeft op de digitale vormgeving) van toepassing is.

4. 2. Toelichting op de bestemming

De voorliggende partiële herziening is vormgegeven binnen de opzet van het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum, Centrum-1* (2009).

Binnen de daar opgenomen bestemming "Centrum-1" is de beoogde functiewijziging als volgt geregeld:

- aan de bestemmingsomschrijving is toegevoegd de functie voor bijzondere woonvormen. Het gaat hier blijkens de definitie om wooneenheden. Bij een bijzondere woonvorm worden deze wooneenheden gecombineerd met gemeenschappelijke en zorggerelateerde voorzieningen. In de planregels is voor dergelijke wooneenheden een definitie opgenomen. Deze sluit aan bij het *Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013*.
- aan de gebruiksbepaling is toegevoegd dat op de eerste verdieping zijn toegestaan:
 - * de hiervoor genoemde bijzondere woonvormen (woonruimtes in combinatie met gemeenschappelijke voorzieningen, inclusief voorzieningen voor zorg en welzijn);
 - * de te realiseren zorgappartementen van waaruit gebruik kan worden gemaakt van de centrale zorgdiensten, maar die overigens als woningen (appartementen) zijn aan te merken.
- de inzet is de realisering van appartementen en bijzondere woonvormen met zorggerelateerde voorzieningen. In juridische zin blijft ook de optie voor reguliere woningen bestaan.

De partiële herziening is vormgegeven middels een besluit tot wijziging van het betreffende artikel 3 van het bestemmingsplan *Leens-Winkelcentrum, Centrum-1* (2009), alsmede enkele aanpassingen in de begripsbepalingen en in de algemene bepalingen die hiermee samenhangen. De plankaart zelf blijft hierbij ongewijzigd.

Ter toelichting is in bijlage 1 bij deze toelichting aangegeven (door middel van een markering) hoe de beoogde wijziging wordt ingepast in het bestemmingsplan "Leens Winkelcentrum Centrum-1".

Daar waar het hier gaat om een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan, blijven de algemene bepalingen uit het bestemmingsplan "Leens Winkelcentrum Centrum-1" van kracht. Het betreft hier de artikelen 4 t/m 7 uit genoemd bestemmingsplan. Datzelfde geldt voor de formulering van de specifieke gebruiksvoorschriften. Eveneens geldt dit voor zover de terminologie thans afwijkt van de Wabo (*Wet algemene bepalingen omgevingsrecht*). Omdat het bestemmingsplan, waarop deze partiële herziening van toepassing is, van vóór de inwerkingtreding van de Wabo dateert, blijven de daarin opgenomen formuleringen van kracht.

5. 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.

5. 1. Economische uitvoerbaarheid

Wat betreft de economische uitvoerbaarheid van de onderdelen die met deze partiële herziening annex zijn, wordt opgemerkt dat realisering en exploitatie hiervan door private partijen plaatvindt. De projectontwikkelaar van het winkelcentrum heeft hieromtrent afspraken met de Zonnehuisgroep gemaakt, dit binnen de planologische én overige randvoorwaarden van de gemeente De Marne.

5. 2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Wat betreft de maatschappelijke uitvoerbaarheid is, gelet op het relatief beperkte karakter van deze bestemmingsplanherziening, geen afzonderlijke inspraakprocedure gevolgd. De herziening heeft, als eerder in deze plan-toelichting gezegd, met name tot doel om op de verdieping van het centrale winkelblok naast reguliere bovenwoningen, ook zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk te maken. De functie wonen blijft derhalve, maar hieraan wordt de functie voor 'bijzonder wonen' toegevoegd.

Het voorgaande aangaande de inspraakprocedure laat overigens de wettelijke mogelijkheden voor indiening van zienswijzen over het ontwerp onverlet.

Verder is rekening gehouden met het wettelijk verplichte vooroverleg. De resultaten van het overleg zijn weergegeven in hoofdstuk 6.

Vervolgens volgt de partiële herziening de formele procedure (terinzagelegging, aanbieden tot vaststellen aan de gemeenteraad).

6. OVERLEG

In het kader van het wettelijk verplicht gestelde vooroverleg is het voorontwerp van deze partiële herziening toegestuurd aan:

1. VROM-Inspectie;
2. Provincie Groningen, Afdeling Ruimtelijke Plannen;
3. Waterschap Noorderzijlvest;
4. Brandweer Regio Groningen.

De ingekomen reacties (bijlage 6) worden hieronder behandeld.

Ad 1. VROM-Inspectie

Bij schrijven van 26-01-2011 geeft de VROM-Inspectie aan, dat het plan de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen geeft.

Reactie:

De gemeente neemt hiervan met waardering kennis.

Ad 2. Provincie Groningen

Bij schrijven van 11-02-2011 geeft Provincie Groningen bij monde van het Hoofd van de Afdeling Ruimtelijke Plannen aan, dat het plan de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen geeft.

Reactie:

De gemeente neemt hiervan met waardering kennis.

Ad 3. Waterschap Noorderzijlvest

Het waterschap Noorderzijlvest verzoekt inzicht in de watercompensatie. Daarbij wordt tevens verzocht de gerealiseerde waterberging in de herziening te implementeren en de waterparagraaf uit het bestemmingsplan van 2008 op te nemen. Ook wordt verzocht de uitkomsten van het onderzoek naar de mogelijkheden voor een gescheiden rioolstelsel mee te nemen.

Reactie:

De voorliggende partiële herziening beperkt zich tot een functiewijziging van het centrale blok aan de Hoofdstraat. Voor het overige is er na het doorlopen van de nodige procedures tot en met de Raad van State sprake van een rechtsgeldig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan van 2008 werd, behalve het centrale blok, onherroepelijk na uitspraak van de Raad van State in juni 2009.

Het bestemmingsplan van 2009, met een aanpassing ten behoeve van dit centrale blok, werd onherroepelijk na uitspraak van de Raad van State 21 juli 2010.

Op dit laatste bestemmingsplan volgt nu een partiële herziening die geen betrekking heeft op de ruimtelijke vormgeving en ligging van bouwblokken, maar zich toespitst op de functie van het centrale blok, en dan in het bijzonder die van de verdieping. Gelet hierop maken onbebouwde bestemmingen, waaronder ook die voor water, geen deel uit van deze herziening.

Wel houdt de gemeente De Marne naar de inhoud toe wel degelijk rekening met de watercompensatie, zoals die tengevolge van het bestemmingsplan van 2008 benodigd is. Ten behoeve van daarvan is reeds in 2008 een plan opgesteld naar de waterhuishouding en de benodigde maatregelen aangaande waterkwantiteit en waterkwaliteit ⁹. Dit plan is met het waterschap overlegd en akkoord bevonden. De resultaten daarvan zijn in de (hierop aangevulde) waterparagraaf (hoofdstuk 3.4. van de plantoelichting) opgenomen.

Resumerend: de maatregelen aangaande de waterhuishouding zijn conform het door het waterschap goedgekeurde plan geregeld en planologisch evenzo geregeld.

Aanpassing van de voorliggende herziening is niet gewenst (deze richt zich louter op de gebruiksmogelijkheden van het centrale blok), noch nodig. Een en ander is met het waterschap kortgesloten.

Ad 4. Brandweer Regio Groningen

De Brandweer Regio Groningen geeft zijn reactie bij brief van 03-02-2011. Wat de aanwezigheid van mogelijke risicobronnen betreft, wijst de Regionale Brandweer met name op de N361 en de consequenties van het vervoer gevaarlijke stoffen over die weg. Een verantwoording van het groepsrisico is daarbij noodzakelijk. Zij wijst verder op het wettelijk kader over de externe veiligheid en adviseert advies in te winnen bij het Steunpunt Externe Veiligheid in de provincie Groningen.

Ter ondersteuning daarvan gaat de regionale brandweer in op de aspecten 'bestrijdbaarheid' en 'zelfredzaamheid'. Ten aanzien van het aspect 'bestrijdbaarheid' wordt geconcludeerd, dat bereikbaarheid van en de bluswatervoorzieningen in het plangebied voldoende zijn. Wel blijken langs de N361 nauwelijks voorzieningen aanwezig te zijn, maar deze weg valt buiten het plangebied.

Ten aanzien van het aspect 'zelfredzaamheid' wordt geconstateerd dat ontvluchtungs- signaleringsmogelijkheden voldoende zijn. Weliswaar wordt onder meer voorzien in huisvesting van verminderd zelfredzame personen, maar door de ruime onderlinge afstand tot de N361 geeft het bestemmingsplan geen aanleiding tot het treffen van aanvullende voorzieningen.

Reactie:

De gemeente heeft tevens advies ingewonnen bij het provinciale Steunpunt Externe Veiligheid.

Het advies van het Steunpunt en dat van de regionale brandweer zijn verwoord in een geactualiseerde paragraaf externe veiligheid (hoofdstuk 3.5.).

===

⁹) Waterhuishoudingsplan Winkelconcentratie Leens, Roelofs Advies en Ontwerp B.V., projectnr.:10022083, Den Ham, december 2008.

BIJLAGE 1

GEMEENTE DE MARNE 104604 / 18-02-11
BESTEMMINGSPLAN LEENS-WINKELCENTRUM CENTRUM-1,
PARTIELE HERZIENING 2011

REGELS

INHOUDSOPGAVE

blz

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1: Begripsbepalingen	1
Artikel 2: Wijze van meten	6
HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSBEPALINGEN	7
Artikel 3: Centrum - 1	7
HOOFDSTUK 3. ALGEMENE BEPALINGEN	11
Artikel 4: Anti-dubbeltelbepaling	11
Artikel 5: Afstemming welstandstoets	12
Artikel 6: Algemene gebruiksbepalingen	13
Artikel 7: Algemene ontheffingsbepalingen	14
HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	15
Artikel 8: Overgangsrecht	15
Artikel 9: Slotbepaling	16

Grijs gearceerde tekstdelen: wijzigingen conform Bestemmingsplan
Leens-Winkelcentrum-1, Partiele herziening 2011

Behoort bij besluit van de Raad
d.d. 10 MEI 2011 nr.

Mij bekend,
de griffier,



HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het bestemmingsplan Leens-Winkelcentrum Centrum-1 van de gemeente De Marne;
2. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1663.07460302-ON01 met de bijbehorende regels;
3. aan-huis-verbonden bedrijf:
een dienstverlenend bedrijf, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
5. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden bedrijf of een (dienstverlenend) bedrijf en/of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, en dergelijke;
6. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
7. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
8. bijzondere woonvorm:
gebouwen ten behoeve van wooneenheden in combinatie met gemeenschappelijke en/of zorggerelateerde voorzieningen;
9. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
10. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;

11. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
12. bouwwlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de voorschriften bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
13. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
14. café:
een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
15. cafeteria/snackbar:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholisch en niet-alcoholische dranken;
16. detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
17. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:
een bedrijf of instelling, waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten op administratief, adviesgevend, financieel, informatietechn(olog)isch, intermediair, juridisch, (lichaams)verzorgend, ontwerptechnisch, (para-/sociaal-)medisch, therapeutisch of daarmee gelijk te stellen bedrijven, alsmede uitzend- en/of detacheringsbedrijven, uitleen- en/of verhuurbedrijven in kleinschalige roerende goederen, zoals video- of bibliotheken;
18. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

19. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

20. horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt;

21. horeca, categorie I:

een horecabedrijf, 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 naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

22. horeca, categorie II:

een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's;

23. horeca, categorie III:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen wezenlijke onderdelen vormen, zoals discotheken, dancings en nachtclubs;

24. maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

25. perifere detailhandel:

detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keuken en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen;

26. peil:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte aan de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

27. restaurant:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

28. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, een seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

29. supermarkt:

een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak;

30. verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

31. voorgevel:

de dichtst bij een bouwgrens gelegen gevel die vanuit architectonisch oogpunt wordt aangemerkt als voorkant van een gebouw dat als de hoofdmassa op een bouwperceel is aan te merken;

32. voorbouwgrens:

de grens van een bouwvlak die naar een weg is gekeerd, met dien verstande dat, indien een bouwvlak grenst aan meerdere wegen of niet grenst aan een weg, de grens van het bouwvlak die door de ligging, de situatie ter plaatse als zodanig moet worden aangemerkt;

33. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

34. wooneenheid:

een tot permanente bewoning bestemd gedeelte van een gebouw dat niet voldoet aan de woningdefinitie, namelijk door het ontbreken van een keukeninrichting voor het bereiden van complete maaltijden en/of het ontbreken van een toilet of natte cel. Het gebouw waarin de wooneenheid is gevestigd, bevat gemeenschappelijke voorzieningen ter compensatie van de ontbrekende elementen.

HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3: Centrum - 1

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en terreinen ten behoeve van:
 - 1. detailhandel;
 - 2. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
 - 3. horeca, categorie I;
 - 4. maatschappelijke voorzieningen;
 - 5. woningen;
 - 6. bergingen;
 - 7. bijzondere woonvormen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen, straten en paden;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. nutsvoorzieningen;
 - e. waterlopen en waterpartijen;
- met de daarbijbehorende:
- f. parkeervoorzieningen;
 - g. erven en verhardingen;
 - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2. Bouwvoorschriften

3.2.1. Bouwen van gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 3.1. sub a genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een gebouw zal in de voorbouwgrans worden gebouwd, dan wel ten hoogste 3,00 m daarachter;
- c. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste de in het bouwvlak aangegeven goothoogte bedragen, met dien verstande dat de goothoogte van een gebouw over een oppervlakte van ten hoogste 20% van het bouwvlak ten hoogste 9,50 m mag bedragen;
- d. de nokhoogte van een gebouw zal ten hoogste de in het bouwvlak aangegeven nokhoogte bedragen;
- e. de gevels van gebouwen dienen te worden voorzien van een zodanige geluidswering dat binnen geluidsgevoelige ruimten van bijzondere woonvormen, de geluidsbelasting vanwege wegverkeersgeluid en inrichtingsgeluid gezamenlijk, ten hoogste 30 dB(A) zal bedragen.

3.2.2. Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3. 3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de milieusituatie;
- een goede woonsituatie;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere nokhoogte dan 1,50 m.

3. 4. Ontheffing van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 3.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen gedeeltelijk buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied als beschreven in hoofdstuk 4.3. van bijlage 2 van de plantoelichting.

3. 5. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van woningen en bijzondere woonvormen, voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan 22 woningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de in lid 3.1. sub a onder 1 t/m 4 genoemde functies, voorzover het de tweede en/of hogere bouwlaag betreft, met uitzondering van een personeelsruimte/kantine ten behoeve van de in lid 3.1. sub a onder 1 t/m 4 genoemde functies, voor zover de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van deze functies niet meer dan 200 m² bedraagt;

- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, niet zijnde supermarkten, voorzover de verkoopvloeroppervlakte per winkel meer dan 500 m² bedraagt;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van supermarkten, indien:
 - 1. het totaal aantal supermarkten meer dan 2 bedraagt;
 - 2. de gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte van de supermarkten meer dan 2.600 m² bedraagt;
 - 3. de verkoopvloeroppervlakte per supermarkt meer dan 1.600 m² bedraagt;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken als horecabedrijf, anders dan horeca, categorie I;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van perifere detailhandel;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor reclamedoeleinden, anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- i. de permanente opslag van goederen voor de voorgevelrooilijn.

3. 6. Ontheffing van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.5. sub d en toestaan dat de verkoopvloeroppervlakte per winkel wordt vergroot tot ten hoogste 600 m², mits:
 - de nadelige effecten op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig worden vergroot;
- b. het bepaalde in lid 3.5. sub f en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor horeca, categorie II, mits:
 - de nadelige effecten op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig worden vergroot.

3. 7. Voorzover het gronden betreft die met de Partiële herziening van dit bestemmingsplan (Bestemmingsplan Leens Winkelcentrum Centrum-1, Partiële herziening 2011) zijn aangewezen voor deze bestemming gelden in relatie tot deze bestemming vanaf het moment van het van kracht worden van deze partiële herziening, in afwijking van artikel 4 en 8 van deze voorschriften de volgende anti-dubbeltelbepaling en overgangsbepalingen:

3. 7. 1. Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

3. 7. 2. Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

3. 7. 3. Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 4: Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5: Afstemming welstandstoets

Voorzover de voorschriften in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven goothoogte en nokhoogte;
- b. de dakhelling;
- c. de plaatsing op het bouwperceel;

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden voor het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, mits:

- de goot- en nokhoogte van gebouwen met niet meer dan 15% afwijken van de toegestane goot- en nokhoogte;
- de binnen de voorschriften te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

Artikel 6: Algemene gebruiksbepalingen

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak, en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruik van de het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 7: Algemene ontheffingsbepalingen

7. 1. 1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes (abri's), telefooncellen en dienstgebouwtjes voor onderhoud of gebruik van gronden en wegen worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
 2. de nokhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15,00 m bedraagt;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale nokhoogte van gebouwen en toestaan dat de nokhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. deze vergroting niet meer dan 20 m² per plaatselijke verhoging bedraagt;
 2. de vergroting leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale nokhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

7. 1. 2. De onder 7.1.1. bedoelde ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de woonsituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de verkeersveiligheid.

HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 8: Overgangsrecht

8.1. Overgangsregels bouwwerken

8.1.1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

8.1.2. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 8.1.1. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het sublid a. met maximaal 10%.

8.1.3. Lid 8.1.1. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2. Overgangsregels gebruik

8.2.1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

8.2.2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.2.1., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

8.2.3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 8.2.1., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

8.2.4. Lid 8.2.1. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9: Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

**"Voorschriften deel uitmakende van de
Bestemmingsplan Leens-Winkelcentrum Centrum-1
van de gemeente De Marne".**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

==

