

**Beheersverordening Leek -
Woonwijken en Bedrijventerreinen
Diepswal, Leek en Leeksterhout**

**Beheersverordening Leek - Woonwijken
en Bedrijventerreinen Diepswal, Leek en
Leeksterhout**

Code 133301 / 19-06-13

GEMEENTE LEEK 113304 / 19-06-13
BEHEERSVERORDENING LEEK - WOONWIJKEN EN
BEDRIJVENTERREINEN DIEPSWAL, LEEK EN LEEKSTERHOUT

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	blz
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	1
1.1 De beheersverordening	1
1.2 Ligging verordeningsgebied	1
1.3 Geldende plannen	4
1.4 Leeswijzer	4
HOOFDSTUK 2 BELEID	5
HOOFDSTUK 3 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	6
3.1 Woonwijken (Leek en Wolfeschans)	8
3.2 Bedrijventerrein Diepswal	10
3.3 Bedrijventerrein Leek	12
3.4 Bedrijventerrein Leeksterhout	14
HOOFDSTUK 4 SECTORALE ASPECTEN	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Milieuzonering	15
4.3 Geluid	15
4.4 Externe veiligheid	16
4.5 Luchtkwaliteit	17
4.6 Bodem	17
4.7 Water	18
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	18
4.9 Ecologie	18
4.10 Kabels en leidingen	20
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE TOELICHTING	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Keuze voor beheersverordening	21
5.3 Uitleg van de regeling	22
5.4 Werkinstructie	24
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	26
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
6.2 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	26
6.3 Raadsvaststelling	26

REGELS

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	27
Artikel 1	Begripsbepalingen	27
Artikel 2	Wijze van meten	30
HOOFDSTUK 2	BOUW- EN GEBRUIKSREGELS	31
Artikel 3	Algemene bouw- en gebruiksregels	31
Artikel 4	Afwijken van de bouwregels	34
Artikel 5	Gasleiding	35
Artikel 6	Veiligheidszone	36
HOOFDSTUK 3	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	37
Artikel 7	Overgangsrecht gebruik	37
Artikel 8	Overgangsrecht bouwen	38
Artikel 9	Inwerkingtreding	39
Artikel 10	Citeertitel	40

Bijlagen

Bijlage 1	Bestemmingsplan Leek - Voorschriften
Bijlage 2	Bestemmingsplan Leek - Plankaart
Bijlage 3	Bestemmingsplan Wolveschans I - Voorschriften
Bijlage 4	Bestemmingsplan Wolveschans I - Plankaart
Bijlage 5	Uitwerkingsplan Fase 1B (gedeeltelijk) - Toelichting en voorschriften
Bijlage 6	Uitwerkingsplan Fase 1B (gedeeltelijk) - Plankaart
Bijlage 7	Uitwerkingsplan Fase 1B gedeeltelijk (tussen Molenkanaal en Beetke van Rasquertstraat - Toelichting en voorschriften
Bijlage 8	Uitwerkingsplan Fase 1B gedeeltelijk (tussen Molenkanaal en Beetke van Rasquertstraat) - Plankaart
Bijlage 9	Uitwerkingsplan Fase 1B, Steenhuislaan - Toelichting en voorschriften
Bijlage 10	Uitwerkingsplan Fase 1B, Steenhuislaan - Plankaart
Bijlage 11	Bestemmingsplan Wolveschans II - Voorschriften
Bijlage 12	Bestemmingsplan Wolveschans II - Plankaart
Bijlage 13	Wijzigingsplan Windsingel
Bijlage 14	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Diepswal 2001 - Voorschriften
Bijlage 15	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Diepswal 2001 - Plankaart
Bijlage 16	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Diepswal Partiële herziening 2003 - Toelichting en voorschriften
Bijlage 17	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Diepswal Partiële herziening 2003 - Plankaart
Bijlage 18	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Leeksterhout - Voorschriften
Bijlage 19	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Leeksterhout - Plankaart

TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 De beheersverordening

De gemeente Leek is bezig haar bestemmingsplannen voor 1 juli 2013 te actualiseren. Volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro) mogen bestemmingsplannen op die datum niet ouder zijn dan tien jaar. Voor een aantal plannen is het geldende bestemmingsplan nog niet geactualiseerd, waaronder ook de bestemmingsplannen voor de Woonwijken van Leek en de bedrijventerreinen Diepswal, Leek en Leeksterhout.

Om op 1 juli 2013 aan de actualiseringsplicht te voldoen bestaat - als alternatief voor een nieuw bestemmingsplan - de mogelijkheid een beheersverordening op te stellen. Dit instrument leent zich voor situaties waarbij redelijkerwijs geen ruimtelijke ontwikkelingen voorzien worden of waarbij onduidelijk is op welke termijn ruimtelijke ontwikkelingen verwacht worden. Voor die situaties legt een beheersverordening de ruimtelijke mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen vast en blijven ook alle legale situaties toegestaan die van die geldende plannen afwijken.

De gemeente Leek kiest voor het instrument 'beheersverordening', omdat:

- a. op korte termijn geen ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien;
- b. de gemeente kiest voor behoud van de fysieke en functionele structuur van het gebied;
- c. de geldende regelingen voldoende ruimte bieden voor kleinschalige ontwikkelingen op perceelsniveau;
- d. op 1 juli 2013 aan de wettelijke verplichting om een actueel planologisch regime te hebben moet worden voldaan;
- e. een beheersverordening, naast de actuele bestemmingsplannen, gemeentebreed zorgt voor een duidelijk planologisch regime;
- f. de beheersverordening enkel wordt gebruikt als overbrugging naar een nieuw bestemmingsplan.

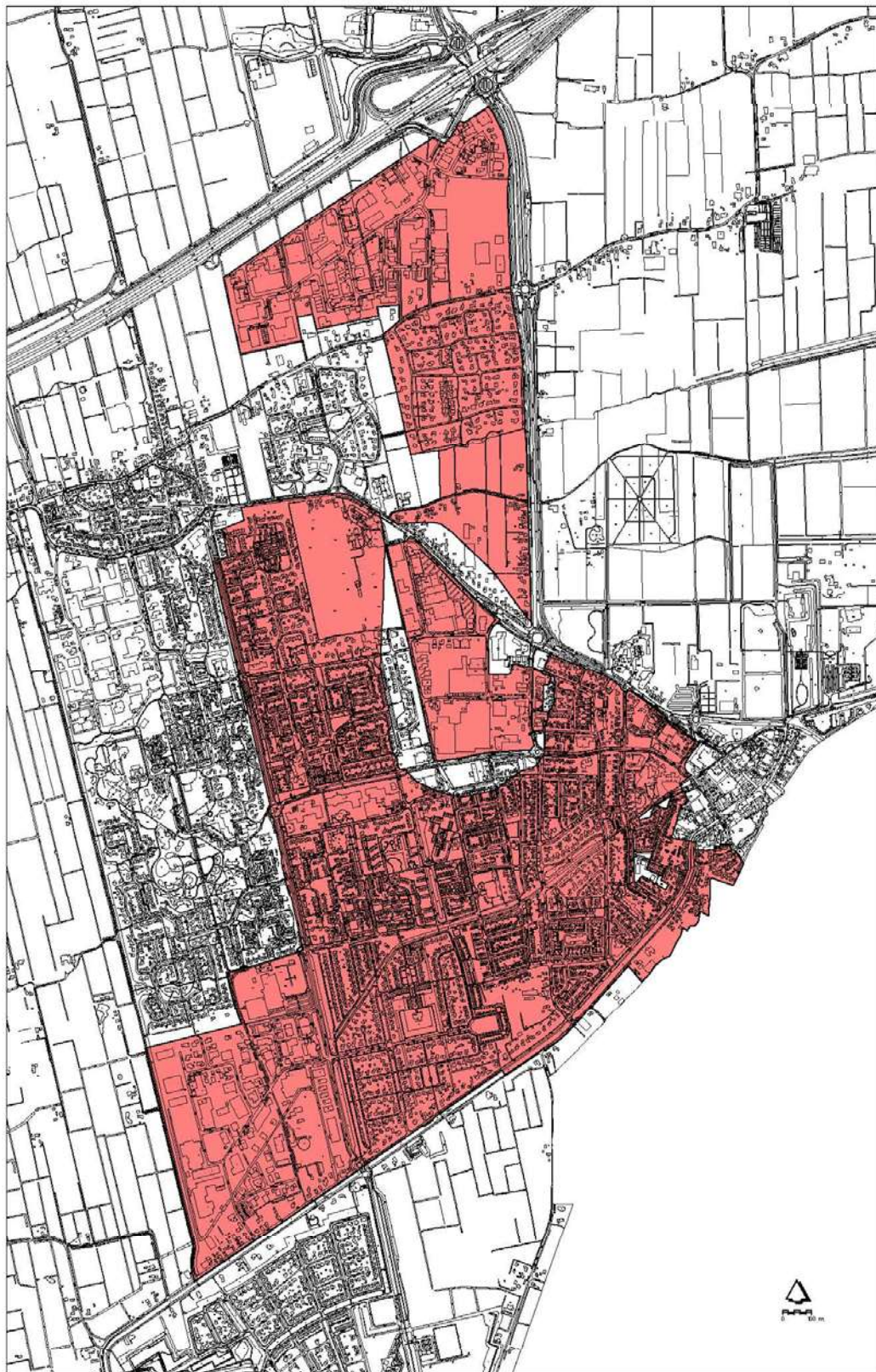
Een nadere toelichting op het instrument 'beheersverordening' en de keuze hiervoor is opgenomen in paragraaf 5.2. In die paragraaf wordt ook ingegaan op het type beheersverordening dat voor dit gebied is gekozen.

1.2 Ligging verordeningsgebied

De woonwijken van Leek en de bedrijventerreinen Diepswal, Leek en Leeksterhout vormen het verordeningsgebied. De geluidzone rondom bedrijventerrein Leek valt buiten dit gebied, omdat voor een geluidzone vanwege industrielawaai niet een beheersverordening kan worden vastgesteld. Op grond van de Wet geluidhinder mag hiervoor uitsluitend een bestemmingsplan worden vastgesteld.

De begrenzing is daarnaast afgestemd op de grenzen van de omliggende bestemmingsplannen, zoals Buitengebied en Oostindie. De locaties in het verordeningsgebied waar nog sprake is van een actueel plan of waar ontwikkelingen zijn voorzien (bijvoorbeeld in het kader van de IGS) zijn buiten deze

beheersverordening gelaten, zoals het bestemmingsplan Leek - Synagogeplein, waarvan het plangebied deels in dit verordeningsgebied valt. Ook het bestemmingsplan voor de zorgontwikkeling aan de Van Panhuyslaan/H.J. Smitstraat valt er buiten. De exacte begrenzing van het verordeningsgebied is aangegeven in bijgaande figuur.



Figuur 1: Ligging verordening gebied

1.3 Geldende plannen

In het verordeningengebied zijn de volgende plannen van kracht:

- Bestemmingsplan Leek, vastgesteld op 28 februari 2000 en goedgekeurd op 17 oktober 2000;
- Bestemmingsplan Wolveschans I, vastgesteld op 28 augustus 1985 en goedgekeurd op 3 april 1996;
- Uitwerkingsplan Fase 1B (gedeeltelijk), vastgesteld op 30 september 1997 en goedgekeurd op 27 november 1997;
- Uitwerkingsplan Fase 1B gedeeltelijk (tussen Molenkanaal en Beetke van Rasquertstraat), vastgesteld op 1 juni 1999 en goedgekeurd op 5 april 2000;
- Uitwerkingsplan Fase 1B, Steenhuislaan, vastgesteld op 16 mei 2000 en goedgekeurd op 21 juni 2000;
- Bestemmingsplan Wolveschans II, vastgesteld op 30 oktober 2000 en goedgekeurd op 23 februari 2001;
- Wijzigingsplan Windsingel, vastgesteld op 1 mei 2001 en goedgekeurd op 13 juni 2001;
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Diepswal 2001, vastgesteld op 28 augustus 2002 en goedgekeurd op 1 april 2003;
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Diepswal Partiële herziening 2003, vastgesteld op 30 augustus 2004 en goedgekeurd op 14 december 2004;
- Bestemmingsplan Bedrijventerrein Leeksterhout, vastgesteld op 27 januari 2003 en goedgekeurd op 5 augustus 2003.

Deze plannen (voor zover gelegen binnen de grenzen van dit verordeningengebied) vervallen bij inwerkingtreding van deze beheersverordening, zoals in de Wro is bepaald.

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij de verordening is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 zijn de relevante beleidsstukken samengevat en is beoordeeld in hoeverre de uitgangspunten van deze verordening binnen het geldende beleid passen;
- in hoofdstuk 3 is de bestaande situatie van het verordeningengebied beschreven en wordt uitleg gegeven over de regeling die bij deze verordening hoort;
- in hoofdstuk 4 wordt stilgestaan bij de relevante sectorale aspecten;
- hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische regeling van de verordening en de wijze van toepassing;
- hoofdstuk 6 ten slotte bevat een korte beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid en de raadsvaststelling.

HOOFDSTUK 2 BELEID

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het verordeningsgebied. Op rijks- en provinciaal niveau zijn dit onder andere de "Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte" en het "Provinciale Omgevingsvisie", die verder zijn uitgewerkt in respectievelijk het "Besluit algemene regels ruimtelijke ordening" en de "Omgevingsverordening Provincie Groningen". Deze beleidsnota's geven geen specifieke uitgangspunten voor het verordeningsgebied, omdat de bestaande situatie wordt vastgelegd en er geen sprake is van nieuwe, ruimtelijk relevante ontwikkelingen. In algemene zin wordt gestreefd naar een voortzetting en verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau. Dit geldt dan ook voor het verordeningsgebied.

Op gemeentelijk niveau zijn dit onder andere de Intergemeentelijke Structuurvisie Leek-Roden (IGS), Duurzaam Veilig Gemeente Leek en de Welstandsnota 2004. In de IGS zijn verschillende ontwikkelingen genoemd die ook deels in het verordeningsgebied vallen. Het gebied dat is gelegen aan de noordzijde van bedrijventerrein Leeksterhout (de onbebouwde zone direct grenzend aan de A7) is buiten het verordeningsgebied gelaten. Hier voorziet de IGS ontwikkelingen. De Midwolderweg is ook buiten de verordening gelaten, omdat hier ook mogelijk nog ontwikkelingen met betrekking tot een OV-knooppunt spelen. Voor de Entree van Leek heeft de gemeente een visie vastgesteld (Herontwikkeling en toekomstvisie Industriepark Leek). Ook dit gebied is buiten deze verordening gelaten, omdat ook hier ontwikkelingen zijn voorzien. Voor de overige gebieden die zijn benoemd in de IGS, voor zover gelegen binnen het verordeningsgebied, is nu al bekend dat er de komende jaren geen ontwikkelingen zijn voorzien.

Net als op rijks- en provinciaal niveau wordt gestreefd naar voortzetting en verbetering van het bestaande kwaliteitsniveau.

Deze beheersverordening wordt gebruikt als tijdelijke overbrugging naar een nieuw op te stellen bestemmingsplan voor bedrijventerrein Oldebert.

HOOFDSTUK 3 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

De woonwijken van Leek en de bedrijventerreinen Diepswal, Leek en Leeksterhout vormen zoals in hoofdstuk 1 aangegeven het verordeningsgebied. In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven. Hierin is per gebied de ligging in een kaartje weergegeven. Daarnaast wordt ingegaan op de functies in de gebieden.

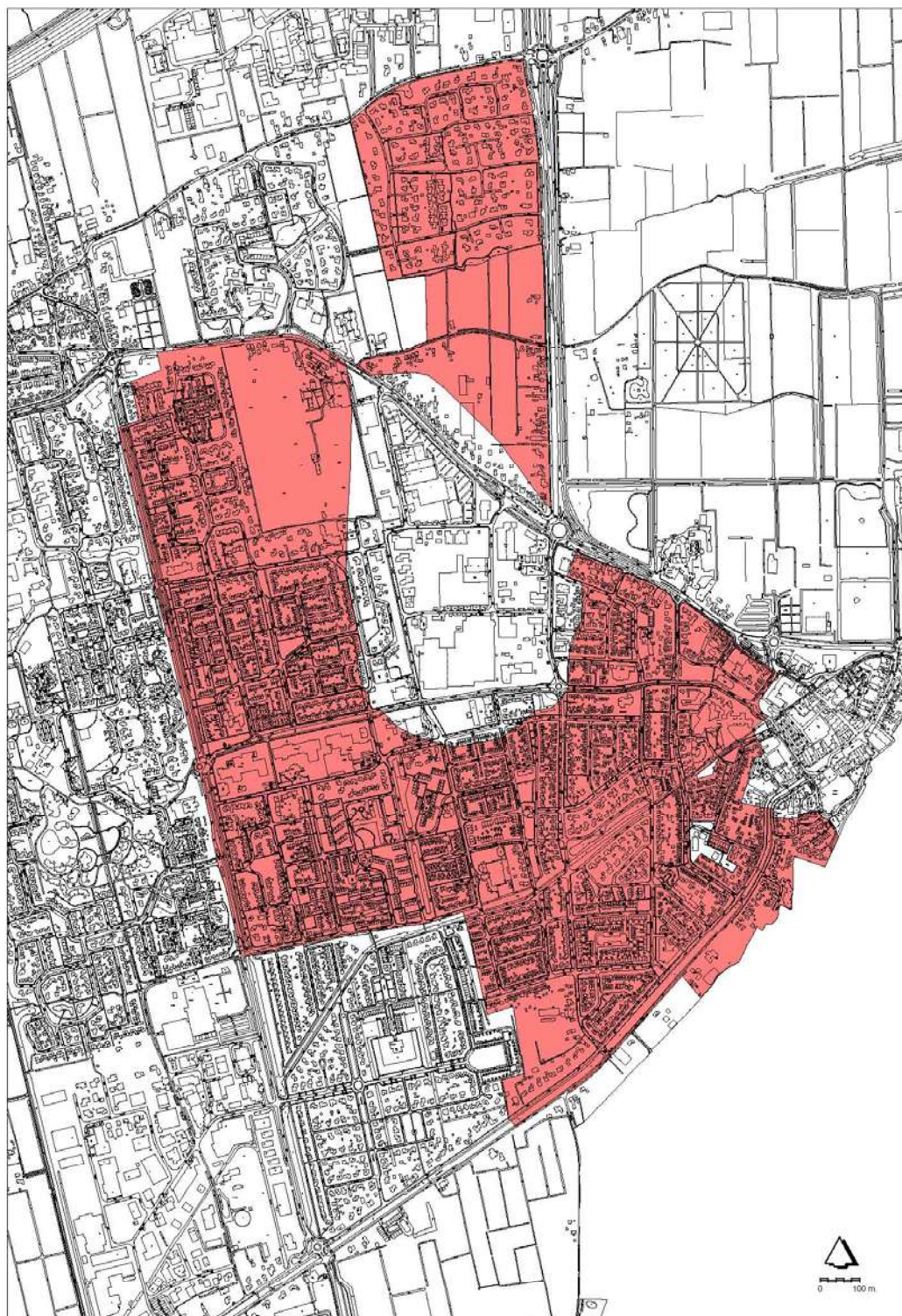
Ligging van Leek

Een luchtfoto van Leek is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2: Luchtfoto Leek (bron: BAG-viewer)

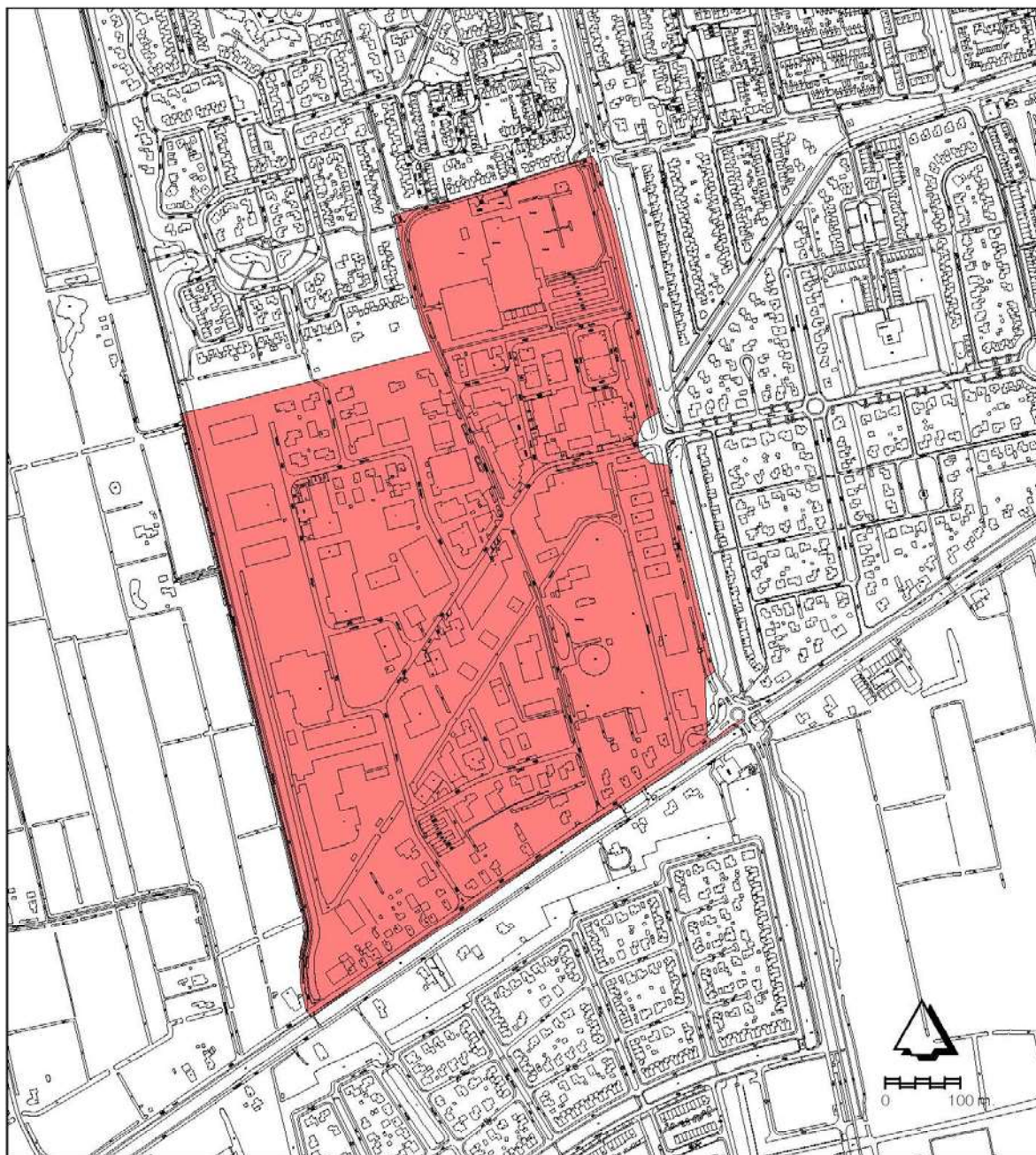
3.1 Woonwijken (Leek en Wolfeschans)



Figuur 3: Ligging Woonwijken

De belangrijkste functie in dit gebied is wonen. De woonwijken strekken zich uit van de wijk Nienoordstrand in het noorden, grenzend aan Bedrijventerrein Leeksterhout, tot aan de wijk Wolfeschans aan de zuidzijde van het verordeningsgebied. Verspreid tussen de woonfuncties komen met name maatschappelijke functies voor, zoals basis- en middelbare scholen, een bibliotheek, kinderdagverblijven, verzorgingshuizen en medische voorzieningen, zoals een apotheek, huisartsen en tandartsen. In het gebied zit één supermarkt. De overige winkelfuncties zitten in het centrum van Leek.

3.2 Bedrijventerrein Diepswal



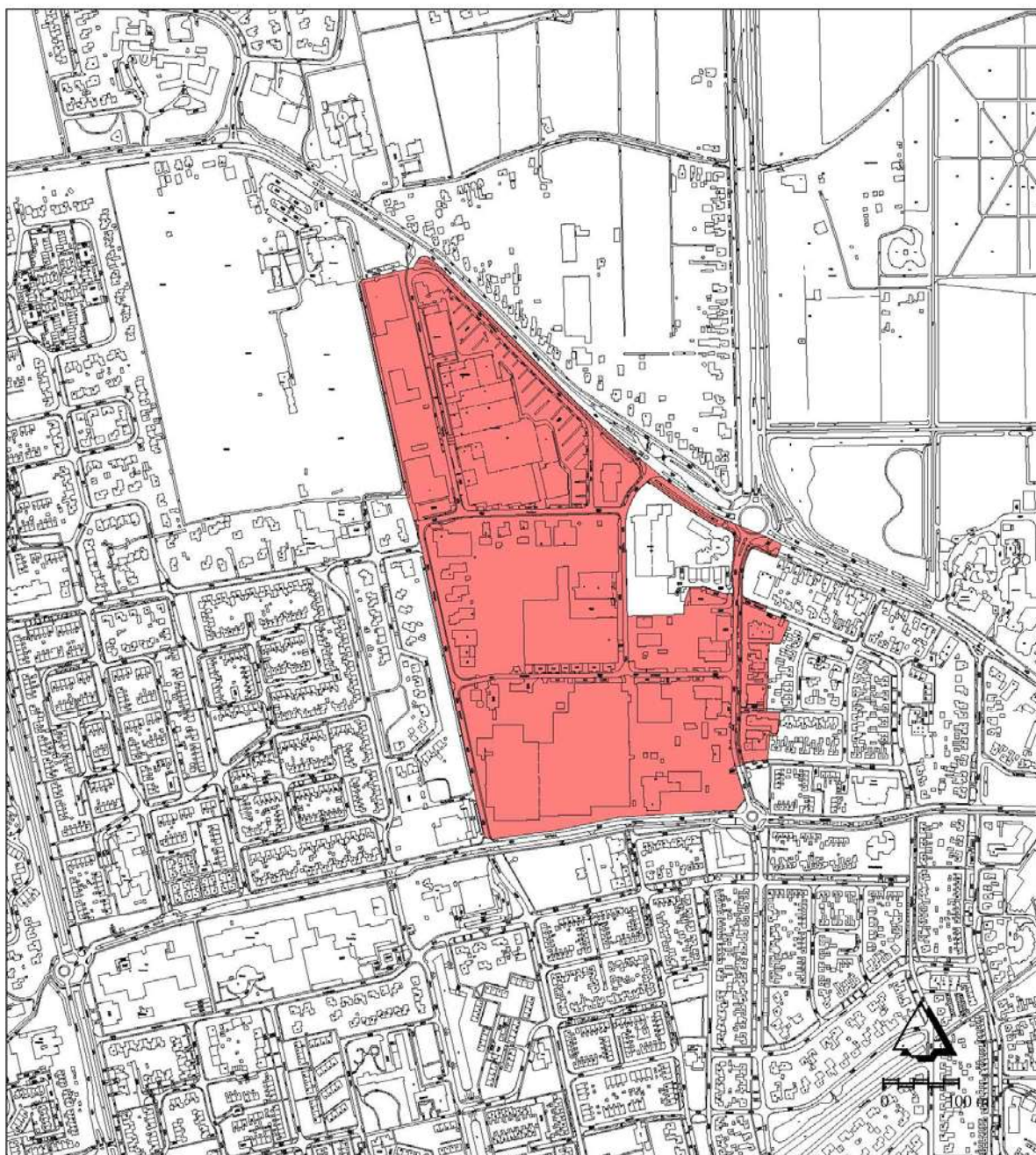
Figuur 4: Ligging bedrijventerrein Diepswal

Bedrijventerrein Diepswal is gelegen aan de zuidwestzijde van Leek. Het terrein wordt omsloten door de Tolbertervaart en het Buitengebied aan de west zijde, door het Leekster Hoofddiep en de wijk Oostindie aan de zuidzijde, door de wijk Sintmaheerd (Tolbert) aan de noordzijde en door de Auwemalaan en de wijk Wolfeschans aan de oostzijde. Op het bedrijventerrein bevinden zich verschillende soorten bedrijven. De bedrijvigheid is gevarieerd. Er zijn zwaardere

bedrijven aanwezig, zoals het vleesverwerkend bedrijf Beusmeat, de pluimveeslachterij Heijs en het recycling- en afvalinzamelingsbedrijf Hummel. Op het bedrijventerrein is, sinds de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 20 juni 2012, de situatie rond Hummel Recycling duidelijk. Het machinaal scheiden, persen en balen van papier en kunststof is een bestaande activiteit in Loods 5.

Verder zijn er ook verschillende kleinere bedrijven, zoals garagebedrijven. Ook is er een bedrijvencentrum waar vooral dienstverlenende bedrijven aanwezig zijn. Verspreid op bijna het hele terrein zijn bedrijfswoningen aanwezig. Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich de Topsporthal Leek. Aan de Diepswal zijn een transportbedrijf (Tjoelker) en enkele detailhandelsvestigingen aanwezig en bij de rotonde is een tankstation gevestigd. Aan de Diepswal bevindt zich de oorspronkelijke lintbebouwing waar vooral burgerwoningen staan.

3.3 Bedrijventerrein Leek



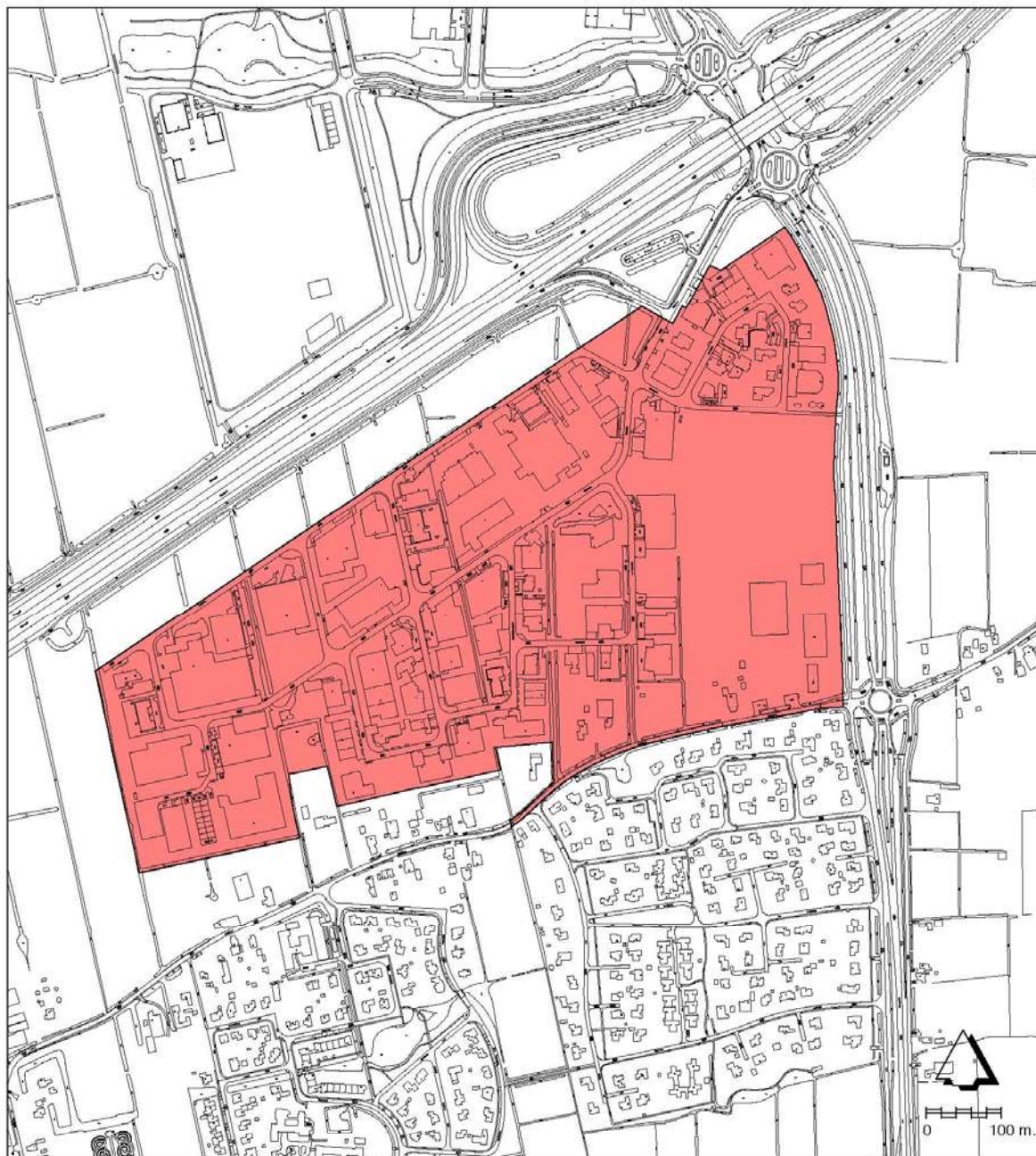
Figuur 5: Ligging bedrijventerrein Leek

Bedrijventerrein Leek is gelegen midden in Leek. Op bedrijventerrein Leek zijn verschillende soorten bedrijven gevestigd. Hierbij zitten de wat zwaardere bedrijven, zoals HR Groep, Hunter Douglas en Prolyte. Bij de lichtere bedrijven in het gebied zijn verschillende bedrijfswoningen aanwezig. Het betreft hier uiteenlopende soorten bedrijvigheid, waaronder een tankstation. Aan de oostzijde

van de Euroweg zitten nog andere functies, met name dienstverlening, zoals een huisartsenpost, een kapsalon, een dansschool, een sportcentrum, een advieskantoor en een dierenarts.

Ook detailhandel is veel op dit bedrijventerrein aanwezig. Aan de noordzijde van het bedrijventerrein zit het Grootwinkelplein. De detailhandel hier is vooral volumineus, maar er zijn ook twee supermarkten, een slijterij en een kledingwinkel aanwezig. De verder op het bedrijventerrein verspreid liggende detailhandel betreft over het algemeen de verkoop van auto's. Op het terrein staat één kantoorgebouw (De Ark).

3.4 Bedrijventerrein Leeksterhout



Figuur 6: Ligging bedrijventerrein Leeksterhout

Het bedrijventerrein Leeksterhout is gelegen ten noorden van de wijk Nienoordstrand en grenst aan de rijksweg A7. Op het terrein bevindt zich één zwaar bedrijf, namelijk Jager. De overige bedrijvigheid varieert van dienstverlening en kantoren tot lichte bedrijven. Ook is er aan de randen detailhandel aanwezig.

HOOFDSTUK 4 SECTORALE ASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de in en rond het verordeningengebied voorkomende relevante omgevingsaspecten. Omdat deze beheersverordening enkel de bestaande planologische situatie voortzet, is de onderzoeksopgave van beperkte omvang. Om die reden is de afweging per aspect beknopt weergegeven.

4.2 Milieuzonering

Ten behoeve van de milieuzonering is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) het systeem "Bedrijven en milieuzonering" ontwikkeld, in de vorm van een bedrijvenlijst, waarin de bedrijven zijn gecategoriseerd op hun milieueffecten. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie) kunnen veroorzaken, kent de lijst aan de bedrijven een milieucategorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de milieu-indeling op van 1 t/m 6, met bijbehorende richtlijnafstanden.

Deze beheersverordening legt de bestaande situatie vast. De bestaande milieuhygiënische situatie is en blijft gehandhaafd en een planologische verslechtering is niet mogelijk. Eventuele omgevingsvergunningen voor milieu van de bedrijven en voorzieningen zijn afgestemd op de aanwezigheid van de woningen in het verordeningengebied, waarmee ze in het verordeningengebied op de huidige locaties kunnen blijven functioneren. Naast de bestaande bedrijven zijn ook andere bedrijven uit de in de bestemmingsplannen toegelaten maximale milieucategorie toegestaan.

Vanuit milieuzonering gelden er geen belemmeringen voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.3 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen en terreinen door drie verschillende geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegverkeer en industrie. In en rondom Leek zijn geen spoorwegen aanwezig.

Wegverkeer

In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed. Wegen waar deze zone in principe niet geldt, zijn onder andere wegen waarvoor een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Dit is voor het overgrote deel van Leek het geval. Voor de zoneplichtige wegen (dus met een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer) biedt de beheersverordening een regeling dat een geluidsgevoelig gebouw niet dichterbij een zoneplichtige weg kan worden gebouwd.

Het aantal geluidgevoelige objecten binnen de wettelijke geluidzones rond deze wegen mag ook niet toenemen. Omdat er sprake is van een beheersverordening, is de nieuwbouw van nieuwe geluidgevoelige objecten niet aan de orde.

Industrie

Rondom het bedrijventerrein Leek geldt een geluidzone. Conform de Wet geluidhinder moet hiervoor een bestemmingsplan worden vastgesteld. Omdat het hier een beheersverordening betreft is de geluidzone buiten het verordeningengebied gelaten. Tot de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor de woonwijken van Leek blijft voor de gronden die vallen binnen de geluidzone het bestemmingsplan Leek gelden.

Voor geluid gelden er geen belemmeringen voor de vaststelling van de beheersverordening.

4.4 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de daarop gebaseerde Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) gelden bepaalde normeringsafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Daarbij wordt er onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. In het Bevi wordt aangegeven hoe met het plaatsgebonden risico en het groepsgebonden risico moet worden omgegaan. De risicovolle inrichtingen zijn op de risicokaart van de provincie Groningen weergegeven.

In het grootste deel van het verordeningengebied is geen sprake van risico's in het kader van de externe veiligheid. Wel zijn vijf bedrijven aanwezig die werken met gevaarlijke stoffen. Bij ontwikkelingen die (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk maken in de nabijheid van deze bedrijven, moet externe veiligheid afgewogen worden.

Veiligheidszones

De bedrijven die werken met gevaarlijke stoffen op bedrijventerrein Diepswal zijn Beusmeat en Heijs. Beide bedrijven hebben opslag van ammoniak. Het bedrijf op bedrijventerrein Leek dat werkt met gevaarlijke stoffen is Hunter Douglas. Dit bedrijf heeft een opslag voor onder andere verfstoffen en oplosmiddelen. Rondom de opslagtanks zijn zones op de verbeelding weergegeven.

Bij de tankstations BP (aan de Diepswal) en Gulf (aan het Industriepark) wordt naast benzine en diesel ook LPG verkocht. Daar is bij beide tankstations sprake van een opslagtank voor LPG, een vulpunt en een afleverzuil. Rondom het vulpunt, het reservoir en de afleverinstallatie gelden plaatsgebonden risicocontouren van respectievelijk 25, 25 en 15 meter.

De veiligheidszones zijn op de verbeelding en in de regels van deze beheersverordening opgenomen. Hiervoor gelden beperkingen voor (beperkt) kwetsbare objecten.

Risicovolle inrichtingen

Hierbij dient te worden opgemerkt dat de geldende plannen risicovolle inrichtingen ingevolge het Bevi niet expliciet uitsluiten. Hetzelfde geldt voor vuurwerkbedrijven

ingevolge het Vuurwerkbesluit. Teneinde nieuwvestiging hiervan tegen te gaan is een regeling opgenomen in deze beheersverordening.

Gasleiding

Per 1 januari 2011 is de AMvB Buisleidingen van kracht, het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De Bevb gaat niet meer uit van veiligheids-, bebouwings- en toetsingsafstanden maar van grens en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR). De Bevb is daarmee vergelijkbaar met het Bevi.

In de Bevb gelden de normen voor PR en GR ten opzichte van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, waarbij voor een definitie naar het Bevi wordt verwezen. Voor aardgas buisleidingen met een grotere diameter van 50 mm (2 inch) en een druk van meer dan 16 bar is het Bevi van toepassing. Voor hogedruk gasleidingen tot 40 bar geldt een belemmerende strook van 4 meter aan weerszijden van de gasleiding. Bij 40 bar of meer geldt een belemmerende strook van 5 meter aan weerszijden van de gasleiding. Wanneer de PR 10^{-6} -contour groter is dan de belemmerde strook dient deze op de verbeelding te worden meegenomen. Gezien de nieuwe wetgeving dient het Groepsrisico te worden berekend van de buisleiding.

Langs de Burchtlaan richting de Industriepark ligt een hogedruk aardgasleiding van de Gasunie (N-507-33-KR-019). Voor een deel loopt de op de risicokaart aangegeven PR 10^{-6} contour over het verordeningengebied. Aangezien met deze beheersverordening de bestaande situatie wordt vastgelegd wordt niet verwacht dat het groepsrisico toeneemt. In het kader van het nog in procedure te brengen bestemmingsplan zal een berekening naar het groepsrisico worden uitgevoerd.

Externe veiligheid is geen belemmering voor het verordeningengebied.

4.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is een deel van de Wet milieubeheer. In de wet zijn normen opgenomen voor de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde of als een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt. In het verordeningengebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die nader luchtkwaliteitsonderzoek vereisen.

Luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor het verordeningengebied.

4.6 Bodem

Met betrekking tot de bodem wordt aangegeven dat in het verordeningengebied geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden toegestaan waarvoor op voorhand bodemonderzoek noodzakelijk is.

Vanuit het omgevingsaspect bodem zijn er dan ook geen belemmeringen voor het verordeningengebied.

4.7 Water

Het verordeningsgebied valt onder het beheer van het Waterschap Noorderzijlvest, dat zorgdraagt voor de kwaliteit van het oppervlaktewater in het gebied en dat de grotere boezemwateren en sloten beheert, alsmede de waterkeringen, zoals geregeld in de Waterwet. Ook is het waterschap belast met het peilbeheer in het verordeningsgebied.

Voor de watergangen en waterpartijen in het verordeningsgebied geldt dat de bestaande situatie wordt gecontinueerd. De kwaliteit- en kwantiteitsfunctie van het water in het verordeningsgebied is hiermee gewaarborgd.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van de Monumentenwet 1988 (artikel 38a) moet bij de vaststelling van een beheersverordening rekening worden met de archeologische waarden. De gemeente Leek is in Westerkwartierverband (samen met de gemeenten Grootegast, Marum en Zuidhorn) bezig met het opstellen van archeologiebeleid. Dit beleid is ten tijde van vaststelling van deze beheersverordening nog niet afgerond. In de hierop volgende bestemmingsplannen zal het beleid ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie worden vertaald in de juridische regeling.

Cultuurhistorie

In het verordeningsgebied bevinden zich geen rijksmonumenten, wel enkele gemeentelijke monumenten. Hieraan is verder geen juridische regeling gekoppeld, omdat deze gebouwen al via de gemeentelijke erfgoedverordening zijn beschermd.

Het gaat om de volgende gemeentelijk monumenten:

- Boveneind 30;
- Rodenburg 3;
- Tolberterstraat 59;
- Sluis Diepswal;
- Sluisresten Diepswal.

De gemeente is daarnaast bezig met het opstellen van beleid ten aanzien van cultuurhistorie, ook in Westerkwartierverband. Dit beleid is ten tijde van vaststelling van deze beheersverordening nog niet afgerond. In de hierop volgende bestemmingsplannen zal het beleid ten aanzien van archeologie en cultuurhistorie worden vertaald in de juridische regeling.

4.9 Ecologie

Het verordeningsgebied is getoetst aan de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Ten aanzien van gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen die een hoge wettelijke bescherming kennen.

gen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplantings- of vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hiermee rekening te worden gehouden.

Voor het verordeningengebied kan worden gesteld dat het om een bestaande situatie gaat waarin geen nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden toegestaan. Wat betreft de soortenbescherming, worden daarom geen belemmeringen verwacht.

4.10 Kabels en leidingen

Kabels en leidingen die naar aard en omvang een ruimtelijk en/of functioneel belang hebben, zijn in het plangebied alleen aanwezig op bedrijventerrein Leek. Vanuit dit bedrijventerrein loopt richting Landgoed Nienoord een hogedrukgasleiding. Binnen de belemmeringenstrook rondom deze gasleiding (aan weerszijden 4 meter) gelden beperkingen voor bouwen en het uitvoeren van groundbewerkingen.

HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de keuze voor het instrument beheersverordening uiteengezet en een uitleg gegeven bij de planologische regeling.

5.2 Keuze voor beheersverordening

De Wro biedt gemeenten de mogelijkheid om in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening voor een gebied vast te stellen. Een beheersverordening vormt, net als het bestemmingsplan, het kader waaraan onder andere bouwaanvragen worden getoetst en op basis waarvan de gemeente handhavend kan optreden op het moment dat in strijd met bepalingen uit de verordening wordt gehandeld (denk aan illegale gebruiksvormen of illegale bebouwing).

Een beheersverordening betreft een regeling voor het beheer van het gebied overeenkomstig het bestaande gebruik. Een beheersverordening is juridisch vergelijkbaar met een bestemmingsplan met een consoliderende inhoud. Onder beheerregeling wordt zowel een regeling voor de daadwerkelijk aanwezige situatie verstaan, als een regeling voor de planologische ruimte.

Voor het verordeningengebied geldt dat er momenteel voor de woonwijken en het bedrijventerrein Leek bestemmingsplannen in voorbereiding zijn. De procedure hiervan is echter nog niet afgerond op 1 juli 2013. De gemeente is namelijk gehouden aan de zogenoemde actualiseringsplicht op grond van artikel 3.1 Wro. Deze actualiseringsplicht betekent dat de gemeente ervoor dient te zorgen dat het hele grondgebied is voorzien van actuele bestemmingsplannen of beheersverordeningen, dat wil zeggen niet langer dan 10 jaar geleden vastgesteld. Voor het verordeningengebied geldt op grond van het overgangsrecht Invoeringswet Wro dat er voor 1 juli 2013 sprake dient te zijn van een nieuw vastgesteld bestemmingsplan of beheersverordening.

De gemeente wil voldoen aan de actualiseringsplicht en dus voor 1 juli 2013 een vaststellingsbesluit nemen. Aan de andere kant wil de gemeente de bestemmingsplanprocedure niet onnodig forceren en zorgvuldig uitvoeren. De gemeente kiest er daarom voor om vooruitlopend op de bestemmingsplannen een beheersverordening vast te stellen. Deze beheersverordening heeft tot doel de bestaande situatie te beheren.

Er wordt wel belang gehecht aan het uiteindelijk vaststellen van een bestemmingsplan. De actualisering hiervan is inmiddels in gang gezet. Bovendien worden in de bestemmingsplannen de geldende planologische en eventueel nieuwe ontwikkelingen (zoals herinrichtingsplannen voor woningbouw) meegenomen, daar waar dit in deze beheersverordening niet mogelijk is.

Er is, gelet op het vorenstaande, geen sprake van een gebied waar sprake is van ruimtelijke ontwikkelingen in de periode vanaf juli 2013 tot aan de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan. Indien er zich onverhoopt ontwikkelingen voordoen,

kan voor de betreffende ontwikkeling een andere planologische maatregel worden genomen, zoals het opstellen van een bestemmingsplan of het volgen van een afwijkingsprocedure ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Gelet op de typering van het verordeningengebied, de beleidsuitgangspunten voor dit gebied, de verwachte ontwikkelingen en de daarmee samenhangende mogelijkheden die voor dit gebied blijven bestaan, is er sprake van beheer van de bestaande situatie voor de looptijd van deze verordening. De beheersverordening is om die reden een geschikt instrument voor dit gebied.

De regeling van de geldende bestemmingsplannen biedt nog voldoende mogelijkheden in de huidige situatie. Er is daarom voor gekozen uit te gaan van de huidige planologische mogelijkheden. Binnen de huidige regeling worden geen ongewenste ontwikkelingen en mogelijkheden geboden, waardoor de huidige bestemmingsplannen de basis vormen voor deze verordening. Uiteindelijk zullen nieuwe bestemmingsplannen voor de verschillende gebieden de werking van de beheersverordening overnemen.

5.3 Uitleg van de regeling

De beheersverordening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- beheer van de bestaande legale situatie (gebruik en bouwen);
- (in principe) het behoud van de planologische ruimte zoals deze in de geldende plannen is opgenomen en de in de tussentijd verleende vrijstellingen/afwijkingen.

Zowel het behoud van de bestaande situatie als het behoud van de planologische ruimte vormen de onderlegger voor de beheersverordening. Daartoe is de regeling uit de geldende bestemmingsplannen in deze verordening overgenomen.

In de regeling is expliciet bepaald dat wanneer de bestaande legale situatie afwijkt van hetgeen op het kaartbeeld en/of in de voorschriften is bepaald, de bestaande legale situatie alsnog is toegestaan.

Met de inwerkingtreding van de Wabo is een aantal termen die gebruikt werden in de voorheen geldende bestemmingsplannen niet meer actueel. In plaats van een aanlegvergunning, wordt nu gesproken over een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden' en in plaats van een vrijstelling, is er nu sprake van een afwijking. De inhoud en de bedoeling van de regels wijzigen echter niet, er is sprake van een nieuwe naam van de vergunningen. In deze verordening is aangegeven hoe deze vergunningen nu moeten worden gelezen.

Voor alle geldende bestemmings-, uitwerkings- en wijzigingsplannen geldt dat de regeling en bijbehorende kaarten zijn opgenomen als bijlage bij deze beheersverordening. In artikel 3 lid a zijn deze vastgelegd en zijn de geldende plannen van toepassing verklaard. Per gebied is met een besluitsubvlak aangegeven welk plan waar geldt.

Leek, Wolfeschans I en II, Bedrijventerrein Diepswal 2001 en partiële herziening 2003 en Bedrijventerrein Leeksterhout

Deze bestemmingsplannen zijn integraal opgenomen, met uitzondering van recent vastgestelde plannen en de geluidzone rondom bedrijventerrein Leek. Daarnaast zijn ook de ontwikkellocaties Entree van Leek, Midwolderweg en de zone langs de A7 buiten de verordening gelaten.

Erfbebouwingsregeling bij woningen

In afwijking van de bestemmingsplannen Leek, Wolfeschans I en II (en de uitwerkingsplannen) is voor woningen de nu in deze gemeente gebruikelijke erfbouwingsregeling opgenomen. Hierbij is aangesloten op geldend beleid. Deze regeling is dus van toepassing in afwijking van de genoemde bestemmingsplannen.

Uitwerkingsplannen

In de wijk Wolfeschans zijn drie uitwerkingsplannen vastgesteld. Het betreft de woningen die aan weerszijden van de Steenhuislaan zijn gerealiseerd. Daarnaast de woningen aan de Schaapskooi en woningen aan de Pyronhof en de Tuinkoepel met het speelveld. De drie plannen zijn inmiddels uitgevoerd.

Wijzigingsplan

In het verordeninggebied is één wijzigingsplan vastgesteld. Het betreft het wijzigingsplan Windsingel in de Wolfeschans die een huisartsenpraktijk in de wijk mogelijk heeft gemaakt. Dit plan is inmiddels uitgevoerd.

Uitgesloten bepalingen

Wijzigingsbevoegdheden, uit te werken bestemmingen, en nadere eisen uit geldende plannen kunnen binnen een beheersverordening echter niet worden overgenomen. Voor wijzigingsbevoegdheden en nadere uitwerkingen geldt dat deze ontwikkelingen mogelijk maken die afwijken van ofwel de bestaande ruimtelijke structuur ofwel de bestaande functionele structuur. Om die reden stroken deze regelingen niet met het doel van een beheersverordening als instrument. Het opnemen van deze instrumenten kan op grond van artikel 3.6 Wro alleen in een bestemmingsplan en is dus niet mogelijk in een beheersverordening. Verder zijn de in de bijlagen opgenomen regelingen met betrekking tot het overgangsrecht, de strafbepaling en de slotbepaling niet meer van toepassing binnen het regiem van de beheersverordening.

Al deze bepalingen zijn dan ook buiten toepassing van de beheersregeling gelaten (artikel 3 sub b).

Overige legale situaties

Situaties die niet voldoen aan de ter plaatse geldende regeling, maar wel legaal tot stand gekomen zijn, blijven eveneens toegestaan. Dit is bepaald in artikel 3 sub e. Het kan daarbij gaan om zowel bouw- als gebruiksmogelijkheden overeenkomstig een eerder doorlopen ruimtelijke procedure. Denk hier bijvoorbeeld aan verleende vergunningen op basis van artikel 19 van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening en meer recentere Wabo-procedures. Het gaat hier bijvoorbeeld om loods 5 op het terrein van Hummel Recycling waarvoor een bouwvergunning is verleend. Deze verleende vergunning valt onder het begrip 'bestaand'.

Gasleiding

Voor de gasleiding die in het verordeningengebied ligt is een actuele regeling opgenomen. De regeling in het geldende bestemmingsplan bood onvoldoende bescherming voor de leiding en de bijbehorende belemmeringenstrook.

Veiligheidszone

Op basis van de huidige wet- en regelgeving moeten rondom opslagtanks van gevaarlijke stoffen. Het gaat hier om de opslag van bijvoorbeeld ammoniak en LPG. Voor wat betreft de afstanden is aangesloten op de Risicokaart Groningen. In de regeling is opgenomen dat (beperkt) kwetsbare objecten niet zijn toegestaan binnen de zones.

5.4 Werkinstructie

De onderhavige beheersverordening regelt in principe dat de in het laatste bestemmingsplan geldende regelingen van kracht blijven totdat er een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. Bij aanvragen voor omgevingsvergunning betekent dit concreet dat de bijlagen bij de verordening gehanteerd kunnen worden als toetsingskader. In deze bijlagen is de regeling van het eerdere bestemmingsplan integraal overgenomen, voor zover gelegen in het verordeningengebied.

Door deze systematiek blijft het toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning in principe gelijk aan die vóór de inwerkingtreding van deze verordening. Wel moet erop worden gelet dat nadere eisen, uitwerkingsplichten en wijzigingsbevoegdheden die in de bijlagen voorkomen, niet kunnen worden toegepast. Dit zijn bevoegdheden die ontwikkelingen mogelijk maken, die niet onder het regime van een beheersverordening mogen vallen. Hetzelfde geldt voor het overgangsrecht en de strafbepaling die niet relevant meer zijn, nu er een beheersverordening geldt. In artikel 3 lid b van deze verordening zijn deze bevoegdheden buiten toepassing verklaard.

De regels in de bijlage bij deze verordening voorzien in de bedrijfsbestemmingen niet expliciet in het weren van risicovolle inrichtingen (Bevi) en vuurwerkbedrijven (Vuurwerkbesluit). In het verordeningengebied dient echter uitgesloten te zijn dat deze bedrijven zich mogen vestigen. Het uitsluiten van nieuwvestiging van deze bedrijven is geborgd in artikel 3 lid c.

De in de bijlage opgenomen vrijstellingsbevoegdheden en aanlegvergunningen, kunnen, net als nu al gebeurt op grond van overgangsrecht in de wetgeving, worden beschouwd als respectievelijk afwijkingen en omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van een werk.

Op het moment dat er sprake is van een situatie waarbij bouw of gebruik niet in overeenstemming is met de in de bijlage opgenomen regeling, kan worden getoetst aan de planologische maatregel die hiervoor genomen is, zoals een verleende vrijstelling, ontheffing of afwijking. Binnen de kaders van die verleende vergunning kan een nieuwe aanvraag worden getoetst. In artikel 3 lid e is dit geborgd.

Het mag vanzelf spreken dat illegale bouwwerken of illegaal gebruik niet gelegaliseerd worden onder het regime van de beheersverordening.

Doordat het laatste bestemmingsplan wordt vervangen door de beheersverordening met dezelfde regeling c.q. bestemmingen, verandert er voor de aanvrager c.q. burger in principe niets. Een aanvraag voor omgevingsvergunning wordt getoetst aan de bijlagen in de beheersverordening.

Een voordeel ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan is dat de regeling in de beheersverordening op internet raadpleegbaar is op RO-online (www.ruimtelijkeplannen.nl). Per bestemmingsplan is een digitaal besluitsubvlak aangegeven, zodat duidelijk is welk bestemmingsplan waar van toepassing is. De bijlagen (voorschriften en plankaarten) die als toetsingskader worden gebruikt zijn daar in pdf-formaat beschikbaar. Voor de burger en voor bedrijven en instanties die over planologische informatie willen beschikken, betekent dit dat de regels makkelijker raadpleegbaar en beter toegankelijker zijn dan tot voorheen het geval was.

HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De veranderingen die de beheersverordening mogelijk maakt zijn perceelsgebonden van aard en kleinschalig van karakter. Deze zijn ruimtelijke ondergeschikt. De beheersverordening voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. De situatie uit de geldende bestemmingsplannen wordt grotendeels voortgezet. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

6.2 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke regeling wordt bepaald door de financiële haalbaarheid van daarin mogelijk gemaakte ontwikkelingen en de grondexploitatie.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. De vaststelling van een exploitatieplan is bij een beheersverordening niet mogelijk. De beheersverordening regelt immers het bestaande gebruik en maakt geen bouwplannen (Besluit ruimtelijke ordening) mogelijk. Hierdoor is geen sprake van gemeentelijke kosten voor bijvoorbeeld het opstellen van een plan of planschade. Het aantonen van de financiële haalbaarheid hierom is ook niet nodig.

6.3 Raadsvaststelling

Op 19 juni is de beheersverordening door de raad van de gemeente Leek vastgesteld. De beheersverordening treedt in werking de dag nadat deze is gepubliceerd. Tegen dit besluit staat geen bezwaar of beroep open.

==

REGELS

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 verordening

de beheersverordening Leek - Woonwijken en Bedrijventerreinen Diepswal, Leek en Leeksterhout van de gemeente Leek

1.2 verordeningsgebied

het gebied waarop deze verordening van toepassing is, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0022.BVLE13BEHE1-VA01 met bijbehorende bestanden

1.3 aanbouw

een gebouw dat door een scheidingsmuur is begrensd met het hoofdgebouw

1.4 bijgebouw

een gebouw dat een gebruikseenheid vormt met en dienstbaar is aan een, op hetzelfde bouwperceel gelegen, hoofdgebouw, maar daarmee niet in directe verbinding staat

1.5 beperkt kwetsbaar object

een beperkt kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen

1.6 bestaand

- a. bestaand gebruik: het gebruik van de gronden en bouwwerken dat aanwezig is op het tijdstip van de vaststelling van de verordening of zoals dat kan worden gebruikt krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het gebruik, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- b. bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van de vaststelling van de verordening aanwezig zijn of nog kunnen worden gebouwd krachtens een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, daaronder valt niet het gebruik dat reeds in strijd was met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;
- c. bestaande afmetingen: afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- d. bestaande bouwhoogte: bouwhoogtematen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

1.7 bouwwerk

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

1.8 gebouw

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

1.9 geluidsgevoelige objecten

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder

1.10 kwetsbaar object

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden

1.11 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - 1. de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen:
 - 1. de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;
- c. indien in, op of over het water wordt gebouwd:
 - 1. het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil)

1.12 risicovolle inrichting

een inrichting, waarbij volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde of richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten

1.13 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt

1.14 uitbouw

een gebouw dat in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en dat een uitbreiding van een ruimte in dat gebouw vormt

1.15 voorgevelrooiliijn

een denkbeeldige lijn die strak loopt langs de naar de openbare weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw voor zover op dat deel van de openbare weg voorgevels zijn gericht

1.16 vuurwerkbedrijf

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen

1.17 woonhuis

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.2 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.5 de afstand tot de perceelgrens:

vanaf de kortste afstand van enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens.

HOOFDSTUK 2 BOUW- EN GEBRUIKSREGELS

Artikel 3 Algemene bouw- en gebruiksregels

In het verordeningengebied gelden de volgende regels:

- a. ten aanzien van het gebruik, het bouwen en het uitvoeren van werken en werkzaamheden geldt, ter plaatse van het besluitsubvlak:
 1. 'Bedrijventerrein Diepswal 2001': de regeling zoals opgenomen in bijlage Bestemmingsplan Bedrijventerrein Diepswal 2001 - Voorschriften en de daarbij behorende kaart zoals opgenomen in bijlage Bestemmingsplan Bedrijventerrein Diepswal 2001 - Plankaart - met inachtneming van het bepaalde in lid b, c en d;
 2. 'Bedrijventerrein Diepswal 2003': de regeling zoals opgenomen in bijlage Bestemmingsplan Bedrijventerrein Diepswal Partiële herziening 2003 - Toelichting en voorschriften en de daarbij behorende kaart zoals opgenomen in bijlage Bestemmingsplan Bedrijventerrein Diepswal Partiële herziening 2003 - Plankaart - met inachtneming van het bepaalde in lid b, c en d;
 3. 'Bedrijventerrein Leeksterhout': de regeling zoals opgenomen in bijlage Bestemmingsplan Bedrijventerrein Leeksterhout - Voorschriften en de daarbij behorende kaart zoals opgenomen in bijlage Bestemmingsplan Bedrijventerrein Leeksterhout - Plankaart - met inachtneming van het bepaalde in lid b, c en d;
 4. 'Leek': de regeling zoals opgenomen in bijlage Bestemmingsplan Leek - Voorschriften en de daarbij behorende kaart zoals opgenomen in bijlage Bestemmingsplan Leek - Plankaart - met inachtneming van het bepaalde in lid b, c en d;
 5. 'Wolveschans I': de regeling zoals opgenomen in bijlage Bestemmingsplan Wolveschans I - Voorschriften en de daarbij behorende kaart zoals opgenomen in bijlage Bestemmingsplan Wolveschans I - Plankaart - met inachtneming van het bepaalde in lid b, c en d;
 6. 'Wolveschans I fase 1B': de regeling zoals opgenomen in bijlage Uitwerkingsplan Fase 1B (gedeeltelijk) - Toelichting en voorschriften en de daarbij behorende kaart zoals opgenomen in bijlage Uitwerkingsplan Fase 1B (gedeeltelijk) - Plankaart - met inachtneming van het bepaalde in lid b, c en d;
 7. 'Wolveschans I fase 1B tussen Molenkanaal en Beetke van Rasquertstraat': de regeling zoals opgenomen in bijlage Uitwerkingsplan Fase 1B gedeeltelijk (tussen Molenkanaal en Beetke van Rasquertstraat - Toelichting en voorschriften en de daarbij behorende kaart zoals opgenomen in bijlage Uitwerkingsplan Fase 1B gedeeltelijk (tussen Molenkanaal en Beetke van Rasquertstraat) - Plankaart - met inachtneming van het bepaalde in lid b, c en d;
 8. 'Wolveschans I fase 1B Steenhuislaan': de regeling zoals opgenomen in bijlage Bestemmingsplan Leek - Voorschriften en de daarbij behorende kaart zoals opgenomen in bijlage Uitwerkingsplan Fase 1B, Steenhuislaan - Plankaart - met inachtneming van het bepaalde in lid b, c en d;

9. 'Wolveschans II': de regeling zoals opgenomen in bijlage Bestemmingsplan Wolveschans II - Voorschriften en de daarbij behorende kaart zoals opgenomen in bijlage Bestemmingsplan Wolveschans II - Plankaart - met inachtneming van het bepaalde in lid b, c en d;
 10. 'Wolveschans II Windsingel': de regeling en de daarbij behorende kaart zoals opgenomen in bijlage Wijzigingsplan Windsingel - met inachtneming van het bepaalde in lid b, c en d;
- b. in afwijking van het bepaalde in lid a, voorzover het betreft in de artikelen van de bijlagen bij deze regels genoemde leden of artikelen waarin nadere eisen, wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingsplichten, strafbepalingen, overgangsrecht en slotbepalingen zijn opgenomen, zijn deze niet van toepassing;
 - c. in afwijking van het bepaalde in lid a, zijn uitsluitend bestaande risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven toegestaan;
 - d. in afwijking van het bepaalde in lid a, mag de afstand tussen geluidsgevoelige objecten en zoneplichtige wegen niet worden verkleind;
 - e. in aanvulling op het bepaalde in lid a geldt, voor zover het bestaande gebruik (bouwen en gebruik) afwijkt van hetgeen in artikel 3 lid a is geregeld, het volgende:
 1. de in het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaande gebruik;
 2. bestaande bouwwerken mogen worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen en op dezelfde locatie;
 - f. daar waar in de bijlagen bij deze regels 'aanlegvergunning of aanlegvergunningen' staat wordt gelezen: 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden';
 - g. daar waar in de bijlagen bij deze regels 'vrijstelling verlenen' staat wordt gelezen: 'afwijken';
 - h. daar waar in de bijlagen bij deze regels 'vrijstelling' staat wordt gelezen: 'afwijking';
 - i. in afwijking van het bepaalde in lid a, voorzover het betreft in de artikelen van bestemmingsplannen zoals opgenomen in de bijlagen 1, 3, 5, 7, 9 en 11 genoemde leden die betrekking hebben op voorschriften voor erfbebouwing, gelden voor het bouwen van aan-, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonhuizen de volgende regels:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal per woonhuis ten hoogste 70 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte groter is, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
 2. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
 3. de goot- en bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw zal ten hoogste de goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat:
 - de goothoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw ten hoogste 3,00 m bedraagt;
 - de bouwhoogte van een aan- of uitbouw of een bijgebouw ten hoogste 5,50 m bedraagt;

4. de afstand van aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot de perceelgrens zal ten minste 1,00 m bedragen, tenzij het gebouw in de erfgrans wordt geplaatst;
5. de oppervlakte van overkappingen zal per woonhuis ten hoogste 30 m² bedragen;
6. overkappingen zullen achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd.

Artikel 4 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in artikel 3 sub i. onder 1. in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 100 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste 600 m² bedraagt en na de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per bouwperceel niet meer bedraagt dan 200 m², dan wel de bestaande bebouwing indien deze groter is dan 200 m²;
 2. het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste 50% bedraagt;
- b. het bepaalde in artikel 3 sub i. onder 1. in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt vergroot tot 70 m² vermeerderd met 5% van de oppervlakte van het bouwperceel tot ten hoogste 150 m² indien de oppervlakte van het bouwperceel ten minste 600 m² bedraagt en na de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per bouwperceel niet meer bedraagt dan 300 m², dan wel de bestaande bebouwing indien deze groter is dan 300 m²;
- c. het bepaalde in artikel 3 sub i. onder 2 in die zin dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen minder dan 3,00 m achter de voorgevelrooilijn of op de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- d. het bepaalde in artikel 3 sub i. onder 3. in die zin dat de goot- of bouwhoogte van (gedeelten van) een aan- of uitbouw wordt vergroot tot ten hoogste de goot- of bouwhoogte van het woonhuis, mits:
 1. de afstand van de aan- of uitbouw tot de perceelgrens ten minste 3,00 m bedraagt.

Artikel 5 Gasleiding

Ter plaatse van het besluitvlak 'Gasleiding' gelden de volgende regels.

5.1 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden

5.1.1 Vergunningplicht

Ter plaatse van het besluitvlak 'Gasleiding' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het mengen, diepploegen, woelen, aanleggen van drainage, ontginnen, egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het in de grond brengen van voorwerpen;
- d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- e. het rooien en planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

5.1.2 Uitzondering

Het verbod van lid 5.1.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van de beheersverordening.

5.1.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 5.1.1 zal slechts worden verleend, indien geen afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding en schriftelijk advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder.

Artikel 6 Veiligheidszone

Ter plaatse van het besluitsubvlak 'Veiligheidszone' gelden de volgende regels.

6.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in artikel 3 mogen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone' geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

6.2 Afwijken van de bouwregels

Er kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 in die zin dat beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, mits:

- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met het bepaalde in dit artikel, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.3 in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt als beperkt kwetsbaar object, mits:

- hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

HOOFDSTUK 3 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 7 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de beheersverordening strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in sub a 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 8 Overgangsrecht bouwen

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. 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.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking van het raadsbesluit.

Artikel 10 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als:

**Beheersverordening Leek - Woonwijken en Bedrijventerreinen Diepswal,
Leek en Leeksterhout
van de gemeente Leek**

behorend bij het besluit van 19 juni 2013.

===

BIJLAGE 1

gemeente Leek



Bestemmingsplan Leek

Algemene bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *het plan:*
het bestemmingsplan Leek van de gemeente Leek;
- b. *de plankaart:*
de kaart met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;
- c. *bestemmingsvlak:*
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- d. *bestemmingsgrens:*
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- e. *bouwen:*
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk (alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en vergroten van een standplaats);
- f. *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;
- g. *gebouw:*
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- h. *bebouwing:*
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. *bouwwlak:*
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak;
- j. *bouwgrens:*
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn;

- k. bouwperceel:*
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- l. rooilijn:*
de als zodanig vanwege Burgemeester en Wethouders in het terrein langs de wegzijde of voetpad aan te geven lijn, welke:
bij het ontbreken van bestaande bebouwing zoveel mogelijk op een gelijkmatige afstand evenwijdig aan de as van de weg of het voetpad is gelegen; de daarbij aan te houden gelijkmatige afstand wordt gemeten uit de kant van de weg en bedraagt ten minste 3 m, tenzij in het plan anders is aangegeven;
bij de bestaande bebouwing zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de naar de weg gekeerde gevels van de bebouwing, tenzij in het plan anders is vermeld;
- m. bouwperceelsgrens:*
een grens van een bouwperceel;
- n. indelingslijn:*
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;
- o. bestaand:*
bestaand bouwwerk:
een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een melding of bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;
bestaand gebruik:
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
- p. peil:*
voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- q. hoofdgebouw:*
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;
- r. bijgebouw:*
een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op

hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

s. aan- of uitbouw:

een onderdeel tot maximaal 40% van een hoofdgebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;

t. woning:

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

u. met het wonen verenigbare functies:

1. zakelijke en persoonlijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven of personen, zoals administratiekantoor, advocatenkantoor, reisbureau, artspraktijk, schoonheidssalon en dergelijke;

2. praktijkpand, praktijkruimte, kantoor, atelier:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat door de indeling en inrichting bestemd is als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor medische, administratieve, artistieke, ambachtelijke en daarmee gelijk te stellen beroepen, mits de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is;

v. geluidgevoelige gebouwen en objecten:

gebouwen en objecten als bedoeld in het Besluit grenswaarden in zones langs wegen;

w. detailhandel:

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

x. horecabedrijf:

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

y. dienstverlenend bedrijf:

schoonmaakbedrijven, schoorsteenveegbedrijven, glazenwasserijen, wasverzendinrichtingen, stoppage- en oppersinrichtingen, wasserettes, wassalons, kappersbedrijven, schoonheidsinstituten, foto-ateliers en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

a. *de bouwhoogte van een bouwwerk:*

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;

b. *de goothoogte van een bouwwerk:*

vanaf de snijlijn van een dakvlak en een evenwijdig aan de noklijn gelegen gevelvlak van een gebouw tot het peil;

c. *de dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak; voor-zover in de voorschriften een dakhelling is voorgeschreven, is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansarde-kap-pen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen;

d. *de oppervlakte van een bouwwerk:*

tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) buitenwerks;

e. *de inhoud van een bouwwerk:*

boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheids-muren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

f. *de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:*

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de plaatsing van gebouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 bestemmingen

Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle

De beschrijving in dit artikel is beperkt tot algemene regels en de afstemming op andere wetten en verordeningen en geldt voor alle bestemmingen. Voor zover ten behoeve van de afzonderlijke bestemmingen een beschrijving in hoofdlijnen noodzakelijk is geacht, is deze opgenomen bij het betreffende artikel.

1. Nadere eisen

De nadere eisen met betrekking tot de bebouwing worden uitsluitend gesteld met het oog op het voorkomen van onevenredige aantasting van: de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden; straat- en bebouwingsbeeld; op de kaart als "kenmerkende bebouwing" aangeduide bebouwing; verkeersveiligheid.

2. Vrijstellingen

De toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid wordt uitsluitend gesteld met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van: de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen; straat- en bebouwingsbeeld; de verkeersveiligheid.

3. Afstemming

Wet milieubeheer

Voor de bestemming "bedrijfsdoeleinden" wordt met het oog op de bescherming van het leefklimaat van de aangrenzende woongebieden bij de vergunningverlening het gestelde in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (geheel herziene uitgave 1992) van de V.N.G. als uitgangspunt gehanteerd.

Artikel 4**Woongebied****1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
 - b. overige met het wonen verenigbare functies tot een maximum van 30% van de bruto vloeroppervlakte van het hoofdgebouw plus maximaal 50% van de oppervlakte van de gerealiseerde bijgebouwen;
 - c. verkeer en verblijf;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
- en tevens voor:
- f. huisvesting en verzorging van woongroepen annex diensten centrum, uitsluitend voor zover de gronden zijn aangegeven met "wooncomplex";
 - g. detailhandel uitsluitend voor zover de gronden zijn aangegeven met "detailhandel";
 - h. kantoren uitsluitend voor de gronden zijn aangegeven met "kantoren";
 - i. lichte industrie, groothandel, reparatie-, verhuur- en dienstverlenende bedrijven, in de "Staat van bedrijven" genoemd in de categorieën 1 en 2, dan wel wat betreft geur, stof, geluid en gevaar vergelijkbaar zijn met de bedrijven in de "Staat van bedrijven" genoemd in de categorieën 1 en 2, uitsluitend voor de gronden zijn aangegeven met "kleinschalige bedrij-ven";
 - j. hoofdgastransportleiding, uitsluitend een strook met een breedte van 5 m en ter weerszijden van de lijn aangegeven met "aardgasleiding";
 - k. stalling voor caravans, uitsluitend voor de gronden zijn aangegeven met "stalling" en uitsluitend in de bestaande gebouwen;
 - l. handel in meubelen uitsluitend voor de gronden zijn aangegeven met "handel in meubelen",

met dien verstande dat:

van de gronden aangegeven met "beplanting" de bestemming tevens is gericht op de herkenbaarheid van de opstreckende verkaveling door middel van houtsingels;
van de gronden aangegeven met "groen" ten minste 80% van het oppervlak is bestemd voor groen, speelvoorzieningen en dergelijke.

In de bestemming zijn inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder niet begrepen.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Stedenbouwkundige structuur

De functie verkeer en verblijf is hoofdzakelijk gericht op de erffunctie (ontsluiting, op buurtniveau speelvoorzieningen, groen, parkeren, paden). Voor de bestaande woongebieden blijft het bestaande systeem van ontsluiting door middel van woonstraten en woonpaden gehandhaafd. Behoudens verbeteringen met het oog op de verkeersveiligheid en/of de vermindering van geluidsoverlast blijft het wegprofiel voor wat betreft de ligging en de breedte van rijbanen gehandhaafd.
Het aantal parkeerplaatsen dient ten minste 1 per woning te bedragen, parkeren op eigen erf inbegrepen.

Toetsingscriteria met betrekking tot de bebouwing bij het kunnen stellen van nadere eisen en het verlenen van vrijstelling

Aan- en uitbouwen en al dan niet vrijstaande bijgebouwen dienen door maatvoering en situering ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw.

Het bestaande karakter van de bebouwing dient wat betreft de verschijningsvorm (aantal bouwlagen, kap) te worden gehandhaafd. Uitbreiding van het aantal woningen is uitsluitend toegestaan in verband met de verbouw van bestaande woningen.

Voor de gronden die zijn voorzien van de aanduiding "afwijkend woningtype" is woningbouw in gestapelde bouwvorm en herinrichting met wijziging van de infrastructuur, zoals wegen, paden en groen-voorzieningen, toegestaan. Tevens is woningbouw in gestapelde vorm toegestaan bij verbouw van bestaande woningen.

Toelaatbaarheid bedrijven

Bij de beoordeling van de bedrijven wordt de toelaatbaarheid wat betreft geur, stof, geluid en gevaar, bepaald aan de hand van de bij de voorschriften

gevoegde Staat van bedrijven. Daarbij zijn bedrijven welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 zonder meer toelaatbaar.

Voor zover een bedrijf in een hogere categorie in de Staat van bedrijven voorkomt gaan Burgemeester en Wethouders bij een verzoek om vrijstelling na of het betreffende bedrijf naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, geluid en gevaar kan worden gelijkgesteld met die welke zijn opgenomen in de Staat van bedrijven in de categorieën 1 en 2.

Onder de bedrijfsactiviteiten is detailhandel uitsluitend begrepen voor deze is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is.

3. Bebouwingsbepalingen

a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen geldt dat:

1. de gebouwen, de rooilijn naar de wegzijde niet mogen overschrijden;
2. de afstand tot de zijdelingse grens van een bouwperceel ten minste 3 m bedraagt dan wel ten minste de bestaande afstand;
3. het aantal woningen ten hoogste het bestaande aantal bedraagt;
4. de woningen vrijstaand, dubbel of in rijen worden gebouwd. Voor de gronden zijn aangegeven met "afwijkend woningtype" mogen de woningen worden gebouwd in gestapelde bouwvorm. Van de op de kaart met "afwijkend woningtype" aangegeven gronden zijn de maximaal toegestane bouwlagen op de kaart met een cijferaanduiding aangegeven;
5. op de gronden aangegeven met "kenmerkende verkaveling" de richting van de bebouwing evenwijdig dient te zijn aan de richting van de verkaveling; van de hoofdgebouwen op de kaart aangegeven met "kenmerkende bebouwing" dient de oorspronkelijke bebouwing, zoals blijkt uit de vorm, omvang, dakhelling en situering, zoveel mogelijk te worden gehandhaafd;
6. de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3.5 m en 8.5 m bedragen, dan wel ten hoogste de goot- en bouwhoogte van het bestaande hoofdgebouw;
7. de dakhelling ten minste 35° dient te bedragen, dan wel ten minste de dakhelling van het bestaande hoofdgebouw;
8. aan- en uitbouwen aan het hiervoor gestelde onder 4, 6 en 7

dienen te voldoen, dan wel aan het gestelde onder c (regeling bijgebouwen);

9. ten hoogste 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd, met een maximum van 200 m² per woning .met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte van de als "detailhandel", "stalling", "kantoren", "kleinschalige bedrijven" en "handel in meubelen" aangewezen gronden ten hoogste de bestaande bebouwde oppervlakte mag bedragen.

b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf geldt dat de inhoud niet meer bedraagt dan 50 m³.

c. Voor het bouwen van bijgebouwen bij woningen geldt dat:

10. de gezamenlijke oppervlakte bij een hoofdgebouw ten hoogste 50 m² bedraagt, inclusief de oppervlakte van aan- en uitbouwen die niet voldoen aan de situeringseisen van het hoofdgebouw;

11. de bouwhoogte ten hoogste 5.5 m bedraagt.

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

12. de bouwhoogte op tuinen en erven bedraagt niet meer dan 3 m;

13. de oppervlakte van een overkapping bedraagt horizontaal gemeten, niet meer dan 20 m.

e. Voor het gebied op de kaart aangegeven met "gebied waarvoor een aanvullende gebouwenregeling van toepassing is" geldt de volgende aanvullende bebouwingsbepaling:

de afstand van een niet aangebouwde gevel van het hoofdgebouw tot enige perceelgrens bedraagt tenminste 5 m.

4. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

f. de plaats van aan- en uitbouwen en bijgebouwen in die zin dat deze op een afstand van ten minste 3 m uit (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;

g. de plaats en nokrichting van de gebouwen op de gronden aangegeven met "kenmerkende verkaveling";

h. de plaats van de hoofdgebouwen in het gebied op de kaart

aangegeven met "gebied waarvoor een aanvullende gebouwenregeling van toepassing is", in die zin dat van de hoofdgebouwen de onderlinge afstand tussen zijgevels ten minste 10 m, tussen de zijgevels en achtergevels ten minste 10 m en tussen voor- en/of achtergevels ten minste 20 m dient te bedragen;

- i. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, indien deze meer dan 3 m bedraagt;
- j. de plaats van bouwwerken geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 2 m² en/of een grotere hoogte dan 1.5 m.;
- k. de plaats van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen, verkeer en verblijf.

5. Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- l. het bepaalde in lid 3a onder 2.
- m. het bepaalde in lid 3a onder 3 voor het bouwen van meergezinshuizen.
- n. het bepaalde in lid 3c in die zin dat in de oppervlakte van 50 m² niet worden meegerekend aan- en uitbouwen die gebouwd worden op een afstand van minder dan 3 m uit de erfscheiding; de vrijstelling wordt uitsluitend verleend indien niet op een doelmatige andere wijze in de grotere behoefte aan woonruimte kan worden voorzien.

6. Gebruiksbeplanning

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

7. Vrijstelling van de gebruiksbeplanning

- o. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- p. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen

van het bepaalde in lid 6 voor de vestiging van bedrijven in een naast hoger gelegen categorie, welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar toelaatbaar zijn op een afstand van ten minste 50 m van een woongebied.

8. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 5

Maatschappelijke voorzieningen

1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor maatschappelijke voorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor sociale-, culturele-, medische-, religieuze- en onderwijsinstellingen.

Voor de gronden aangegeven met "beplanting" is de bestemming tevens gericht op de herkenbaarheid van de opstreckende verkaveling door middel van houtsingels.

2. Bebouwingsbepalingen

a. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat:

1. gebouwen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
2. de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen mogen bedragen, te vermeerderen met 10%;
3. per instelling ten hoogste 1 dienstwoning is toegestaan.

a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt.

3. Gebruiksbeplanning

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4. Vrijstelling van de gebruiksbeplanning

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 6

Bedrijventerrein

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankkaart voor bedrijventerrein aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. industrie-, groothandel-, reparatie-, verhuur-, bouwnijverheden installatiebedrijven en dienstverlenende bedrijven, in de "Staat van bedrijven" genoemd in de categorieën 1 en 2 en categorie 3 voor aangegeven in de kolom afstand bij 50 m dan wel wat betreft geur, stof, geluid en gevaar, vergelijkbaar zijn met de bedrijven in de "Staat van bedrijven" genoemd in de categorieën 1 en 2 en categorie 3 voor aangegeven in de kolom afstand bij 50 m;
- b. bestaande bedrijven, uitsluitend overeenkomstig de bestaande bedrijfsvoering;
- c. nutsvoorzieningen; en tevens voor:
- d. detailhandel, uitsluitend voor de gronden zijn aangegeven met "detailhandel" en uitsluitend overeenkomstig de bestaande bedrijfsvoering;
- e. hoofdgastransportleiding, uitsluitend een strook met een breedte van 5 m ter weerszijden van de lijn aangegeven met "aardgasleiding";
- f. kantoren, uitsluitend voor zover de gronden zijn aangegeven met kantoren".

In de bestemming zijn inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder begrepen.

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Toelaatbaarheid bedrijven

Bij de beoordeling van de bedrijven wordt de toelaatbaarheid wat betreft

geur, stof, geluid en gevaar, bepaald aan de hand van de bij de voorschriften gevoegde Staat van bedrijven. Daarbij zijn bedrijven welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar, vergelijkbaar zijn met de bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 en de categorie 3 voor aangegeven in de kolom afstand bij 50 m zonder meer toelaatbaar.

Voor een bedrijf in een hogere categorie in de Staat van bedrijven voorkomt gaan Burgemeester en Wethouders bij een verzoek om vrijstelling na of het betreffende bedrijf naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, geluid, en gevaar, kan worden gelijk gesteld met die welke zijn opgenomen in de staat van bedrijven in de categorieën 1 en 2 en de categorie 3 voor aangegeven in de kolom afstand bij 50 m.

Voor aangegeven met "representatief karakter" dienen de kantoorgedeelten aan de zichtzijden van de weg te worden geplaatst en de andere bedrijfs gedeelten achter in de kavels. Ook dient "laagwaardig" terreingebruik (zoals gebruik van bedrijfskavels als opslagterrein) zoveel mogelijk te worden voorkomen. Voor het gebruik als opslagterrein desalniettemin plaatsvindt, dient dit niet aan de zichtzijde van de weg plaats te vinden.

Onder de bedrijfsactiviteiten is detailhandel - voor niet als zodanig aangeduid - uitsluitend begrepen voor deze is aan te merken als rechtstreeks voortvloeiend uit de activiteiten van het bedrijf en daaraan ondergeschikt is.

3. Bebouwingsbepalingen

a. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat:

1. gebouwen dienen te worden gebouwd binnen een bouwvlak;
2. de afstand tot de kant van de wegen gelegen binnen een bouwvlak ten minste 10m dient te bedragen, dan wel ten minste de bestaande afstand;
3. de goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen niet meer mogen bedragen dan de goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen, te vermeerderen met 10%;
4. per bedrijf ten hoogste 1 dienstwoning mag worden gebouwd;
5. voor de gronden zijn aangegeven met "detailhandel" uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met maximaal 25% van de bestaande bebouwde oppervlakte is toegestaan.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 10m bedraagt.

4. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen anders dan receptie, administratie en/of showroom, indien deze worden gebouwd binnen 10m uit de kant van de weg;
- b. de plaats en bouwhoogte van andere bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 2 m² en/of een grotere hoogte dan 1 m, voor gebouwd wordt buiten het bouwvlak.

5. Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3, sub a, onder 2 tot een afstand van 3 m tot de kant van de weg.
- b. het bepaalde in lid 1 en toestaan dat, met inachtneming van het gestelde in lid 3 tevens wordt gebouwd ten behoeve van: detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen en winkelformules die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor uitstalling, te weten: auto's; boten; caravans; grove bouwmaterialen; tuincentra; bouwmarkten; keukens en sanitair; woninginrichting, waaronder meubels. mits dit beperkt blijft tot bedrijven met een lokaal karakter en met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² en ten hoogste 1.500 m² bruto vloeroppervlak per bedrijf dan wel een groter oppervlak mits vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

6. Gebruiksbeplanning

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

7. Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- a. Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet

door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

b. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

6. het bepaalde in lid 6 voor de vestiging van bedrijven uit de categorie 3, voor aangegeven in de kolom 100 m en voor bedrijven, die wat betreft geur, stof, geluid en gevaar, daarmee gelijk kunnen worden gesteld.

7. het bepaalde in lid 6 en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor:

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke goederen en winkelformules die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor uitstalling, te weten: auto's; boten; caravans; grove bouwmaterialen; tuincentra; bouwmarkten; keukens en sanitair; woninginrichting, waaronder meubels, mits dit beperkt blijft tot bedrijven met een lokaal karakter en met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² en ten hoogste 1.500 m² bruto vloeroppervlak per bedrijf, dan wel een grote oppervlak mits vooraf van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

8. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 6 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Bestemmingsbepalingen

Artikel 7

Agrarische cultuurgronden

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor agrarische cultuurgrond aangewezen gronden zijn bestemd voor de bewerking van agrarische cultuurgrond. In de bestemming is het behoud en herstel van de landschappelijke- en natuurlijke waarden in de vorm van een dobbe en houtsingels begrepen uitsluitend voor op de kaart aangegeven met "natuurwaarde".

2. Bebouwingsbepalingen

a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat uitsluitend de bebouwing overeenkomstig de bestaande bebouwde oppervlakte en goot- en bouwhoogte van de gebouwen is toegestaan.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt.

3. Vrijstelling van de bebouwingsbepalingen

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het oprichten van gebouwen ten behoeve van stallingsruimte voor hobbymatige agrarische doeleinden tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m² per gebouw ten behoeve van direct aangrenzende woningbouwpercelen, mits: zodanig gesitueerd dat de gebouwen met het oog op behoud van de open ruimte aan de randen van de bestemming worden gerealiseerd;

geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de agrarische functie van het gebied; de goothoogte niet meer dan 3 m bedraagt; de bouwhoogte niet meer dan 5.5 m bedraagt; de gebouwen van een kap worden voorzien; het terreinoppervlak van het onbebouwde erf van de aangrenzende woning en de agrarische cultuurgrond gezamenlijk ten minste 2.500 m² bedraagt.

4. Gebruiksbeplanning

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

5. Vrijstelling van de gebruiksbepaling

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4 indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 8

Detailhandel

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandelsbedrijf.

2. Bebouwingsbepalingen

a. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat:

1. gebouwen dienen te worden gebouwd binnen een bouwvlak;
2. de goot- en bouwhoogte niet meer dan de goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen mogen bedragen, te vermeerderen met 10%, in afwijking hiervan mag tot een oppervlakte van ten hoogste 20% van de gebouwen en de goot- en bouwhoogte met 4 m worden vergroot ten behoeve van een verdieping;
3. per bedrijf ten hoogste 1 dienstwoning mag worden gebouwd.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt.

3. Gebruiksbeplanning

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving, met dien verstande dat de verdieping niet mag worden gebruikt voor verkoopactiviteiten.

4. Vrijstelling van de gebruiksbeplanning

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 9

Horeca

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijf.

2. Bebouwingsbepalingen

a. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat:

1. gebouwen dienen te worden gebouwd binnen een bouwvlak;
2. de goot- en bouwhoogte niet meer dan de goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen mogen bedragen, te vermeerderen met 10%;
3. per bedrijf ten hoogste 1 dienstwoning mag worden gebouwd.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt.

3. Gebruiksbeplanning

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4. Vrijstelling van de gebruiksbeplanning

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 10

Kwekerij

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor kwekerij aangewezen gronden zijn bestemd voor kwekerij en tuincentrum.

2. Bebouwingsbepalingen

a. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat:

1. gebouwen dienen te worden gebouwd binnen een bouwvlak;
2. de goot- en bouwhoogte niet meer dan de goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen mogen bedragen, te vermeerderen met 10%;
3. per bedrijf ten hoogste 1 dienstwoning mag worden gebouwd.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt.

3. Gebruiksbeplanning

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4. Vrijstelling van de gebruiksbeplanning

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 11

Groenvoorzieningen

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen.

2. Bebouwingsbepalingen

a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt.

3. Gebruiksbeplanning

Het is verboden de gronden te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4. Vrijstelling van de gebruiksbeplanning

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3 indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 12

Bos

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor bos aangewezen gronden zijn bestemd voor de opbouw, het behoud en herstel van de aan de gronden toegekende landschappelijke en natuurlijke waarde in de vorm van een bos.

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste **2 m** bedraagt.

3. Gebruiksbeplanning

Het is verboden de gronden te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4. Vrijstelling van de gebruiksbeplanning

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Voorschriften betreffende uitvoering van werken en werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders, op de gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

het ophogen, afgraven, afschuiven of egaliseren van gronden;
het rooien en vellen van houtopstanden, onverminderd het ter

zake bepaalde in de Boswet of de daarop steunende voorschriften; het beplanten met houtopstanden.

b. De onder a bedoelde aanlegvergunning is niet vereist voor normale onderhoudswerkzaamheden, dan wel voor werkzaamheden die van geringe betekenis moeten worden geacht.

c. De onder a bedoelde aanlegvergunning wordt slechts geweigerd indien door de uitvoering van het werk of de werkzaamheden onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 omschreven waarden.

6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 en lid 5 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 13

Sportvoorzieningen

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor Sportvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor sport- en speelveld.

2. Bebouwingsbepalingen

a. Ten aanzien van de in de bestemming begrepen gronden geldt dat:

1. gebouwen met een grotere oppervlakte dan 500 m² uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
2. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen buiten de bouwvlakken niet meer dan 5% van het oppervlak van de bestemming mag bedragen;
3. de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 2.5 m en 5 m bedragen.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten ten hoogste 10m bedraagt.

3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- c. de plaats van gebouwen buiten een bouwvlak indien gebouwd wordt binnen een afstand van 5 m van de bestemmingsgrens;
- d. de plaats en bouwhoogte van de lichtmasten.

4. Gebruiksbeplanning

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

5. Vrijstelling van de gebruiksbepaling

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 4 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 14

Wegverkeer

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor wegverkeer aangewezen gronden zijn respectievelijk bestemd voor:

- a. wegen met hoofdzakelijk een functie voor de ontsluiting van aanliggende gronden;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. bermen;

en tevens voor:

- d. hoofdgastransportleidingen, uitsluitend een strook met een breedte van 5 m ter weerszijden van de lijn aangegeven met "aardgasleiding".

Voor de in de bestemming wegverkeer begrepen rijstroken geldt dat het aantal rijstroken niet meer dan **2** mag bedragen.

Voor de Midwolderweg geldt dat tevens een parallelweg in de bestemming is begrepen.

Voor de gronden aangegeven met "beplanting" is de bestemming tevens gericht op de herkenbaarheid van de opstreckende verkaveling door middel van houtsingels.

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.

- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten ten hoogste 10m bedraagt.

3. Gebruiksbeplanning

Het is verboden de gronden te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4. Vrijstelling van de gebruiksbepaling

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3 indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbaarstelling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 15

Water

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. oeverstroken.

2. Bebouwingsbepalingen

- a. Ten aanzien van deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt.

3. Gebruiksbeplanning

Het is verboden de gronden te gebruiken in strijd met de in lid 1 gegeven doeleindenomschrijving.

4. Vrijstelling van de gebruiksbeplanning

Burgemeester en Wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3, indien strikte toepassing van dit voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5. Strafbepaling

Overtreding van het bepaalde in lid 3 wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Bijzondere bepalingen

Artikel 16

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. richtlijnen voor de verlening van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen (artikel 2.5.1);
- b. invloed van de omgeving op een bouwwerk (artikel 2.5.2);
- c. bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer (artikel 2.5.3);
- d. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten (artikel 2.5.4);
- e. ruimte tussen bouwwerken (artikel 2.5.17);
- f. erf- en terreinafscheidingen (artikel 2.5.18);
- g. bouwen nabij bovengrondse hoogspanningslijnen en ondergrondse hoofdtransportleidingen (artikel 2.5.19);
- h. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen (artikel 2.5.30).

Artikel 17

Toepassing artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik als bedoeld in artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie.

Artikel 18

Algemene vrijstellingen

1. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling te verlenen van:
 - a. de op de plankaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages en toestaan dat deze met niet meer dan 10% worden overschreden;
 - 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 openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 75 m³ bedraagt;
 - e. het bepaalde in het plan en toestaan dat centrale antennes tot een bouwhoogte van 25 m worden gebouwd.
2. De onder 1 bedoelde vrijstellingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken; de verkeersveiligheid.

Artikel 19

Wijzigingsbepaling

1. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gronden met de bestemming "woongebied" tevens aangegeven met "detailhandel", "kantoren" en "kleinschalige bedrijven" en met de bestemming "maatschappelijke voorzieningen" mogen worden gebruikt en ingericht ten behoeve van wonen en/of kantoren, mits:

- a. met de bebouwing wordt aangesloten bij de ruimtelijke structuur van de omgeving;
- b. de voorschriften met betrekking tot de afmetingen van de gebouwen zoveel mogelijk aansluiten bij die van de bestaande bebouwing;
- c. parkeervoorzieningen op het eigen terrein worden aangebracht.

2. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat in het bestaande karakter van de woonbebouwing veranderingen worden aangebracht met betrekking tot het aantal bouwlagen, stapeling in bouwvorm en herinrichting van de infrastructuur, zoals wegen, paden en groenvoorzieningen, met dien verstande dat het aantal bouwlagen mag worden verhoogd tot 3.

Uitbreiding van het aantal woningen is toegestaan. Ook wijzigingen in het bestaande karakter van de gebouwen aangeduid als "maatschappelijke instellingen", alsmede functiewijzigingen ten behoeve van woningen zijn aanvaardbaar.

3. De onder 1 en 2 bedoelde wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden; de verkeersveiligheid.

4. Uitbreiding van het aantal woningen en andere geluidgevoelige objecten is alleen toegestaan indien de geluidsbelasting op de gevels vanwege verkeerslawaaï niet meer dan 50 dB(A) bedraagt.

5. Op de voorbereiding van het besluit tot wijziging is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing.

Artikel 20

Overgangsbepalingen

A. Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

Bestaande bouwwerken die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag of melding geschiedt binnen 18 maanden na het tenietgaan.

B. Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik

Het bestaande gebruik van gronden en bouwwerken dat in strijd is met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zo lang en voor de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

Artikel 21 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als: "voorschriften, behorende bij het bestemmingsplan Leek, gemeente Leek".

Inhoudsopgave

Algemene bepalingen

- Artikel 1 Begripsbepalingen
- Artikel 2 Wijze van meten

Bestemmingsbepalingen

- Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen
gemeenschappelijk
aan alle bestemmingen
- Artikel 4 Woongebied
- Artikel 5 Maatschappelijke voorzieningen
- Artikel 6 Bedrijventerrein
- Artikel 7 Agrarische cultuurgronden
- Artikel 8 Detailhandel
- Artikel 9 Horeca
- Artikel 10 Kwekerij
- Artikel 11 Groenvoorzieningen
- Artikel 12 Bos
- Artikel 13 Sportvoorzieningen
- Artikel 14 Wegverkeer
- Artikel 15 Water

Bijzonder bepalingen

- Artikel 16 Uitsluiting aanvullende werking
bouwverordening
- Artikel 17 Toepassing artikel 8, lid 2 van de
Wet op de openluchtrecreatie
- Artikel 18 Algemene vrijstellingen
- Artikel 19 Wijzigingsbepaling
- Artikel 20 Overgangsbepalingen
- Artikel 21 Slotbepalingen

BIJLAGE 2

VERKLARING

- BESTEMMINGEN**
- woongebied
 - maatschappelijke voorzieningen
 - bedrijventerrein
 - agrarische cultuurgronden
 - detailhandel
 - horeca
 - kwekerij
 - groenvoorzieningen
 - bos
 - sportvoorzieningen
 - wegverkeer
 - water

- AANDUIDINGEN**
- pluimgrens
 - gegevens GBKN
 - indelinglijn
 - bestemmingsgrens
 - grens zone industriewoel
 - bouwgrens
 - kenmerkende bebouwing
 - kenmerkende verkeerwiel
 - representatief karakter
 - kleinschalige bedrijven
 - gebied waarvoor een aanvullende bouwvoorschrift van toepassing is
 - natuurwaarde
 - groen
 - bepanting
 - 2 afwijkend woningtype
 - kantoren
 - detailhandel
 - stalling
 - ruimte voor recreatie
 - wooncomplex
 - oortgastleiding



GEMEENTE LEEK
bestemmingsplan Leek
plankaart

4.4.22-03-2000

tel. nr. 025.02.35.020

Bijzondere

De afgeleverde versie van het Bestemmingsplan Leek is te vinden op de website van de Gemeente Leek. Het Bestemmingsplan Leek is te vinden op de website van de Gemeente Leek.

BIJLAGE 3



Paragraaf I. DEFINITIES

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. plan:
het bestemmingsplan "Wolveschans I";
- b. plankaart:
de als zodanig gewaarmerkte kaarten 'Bestemmingen' en 'Ruimtelijke hoofdstructuur';
- c. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- d. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- e. hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie of afmeting als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- f. bij gebouw:
een gebouw behorend bij een op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;
- g. rooilijnen. bebouwingsgrenzen:
lijnen, welke bij het bouwen naar de straatzijde niet mogen worden overschreden;

h. kap:

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

i. bouwperceel:

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

j. woning:

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

k. borg:

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

l. peil:

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

m. detailhandel:

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

n. zakelijke en persoonlijke dienstverlening:

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

o. praktijkpand, praktijkruimte, kantoor, atelier:

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

Artikel 2.

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

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

Paragraaf II. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

Artikel 3. Beschrijving in hoofdlijnen

3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur (Wolveschans I + n)

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

- *assenkruis van lanen*

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

- *waterborg*

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

- *openbare tuinen*

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

- *Molenkanaal*

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

- *wallen*

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

- *beeldbepalende bebouwing*

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

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

– Bebouwing langs het assenkruis is vrijstaand of halfvrijstaand.

3.2 Beleid ten aanzien van de stedelijke functies

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

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

'wonen' in ruime zin

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

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

De veelzijdigheid in gebruik en uiterlijk vindt tegenwicht in:

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

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

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

woningaantal

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