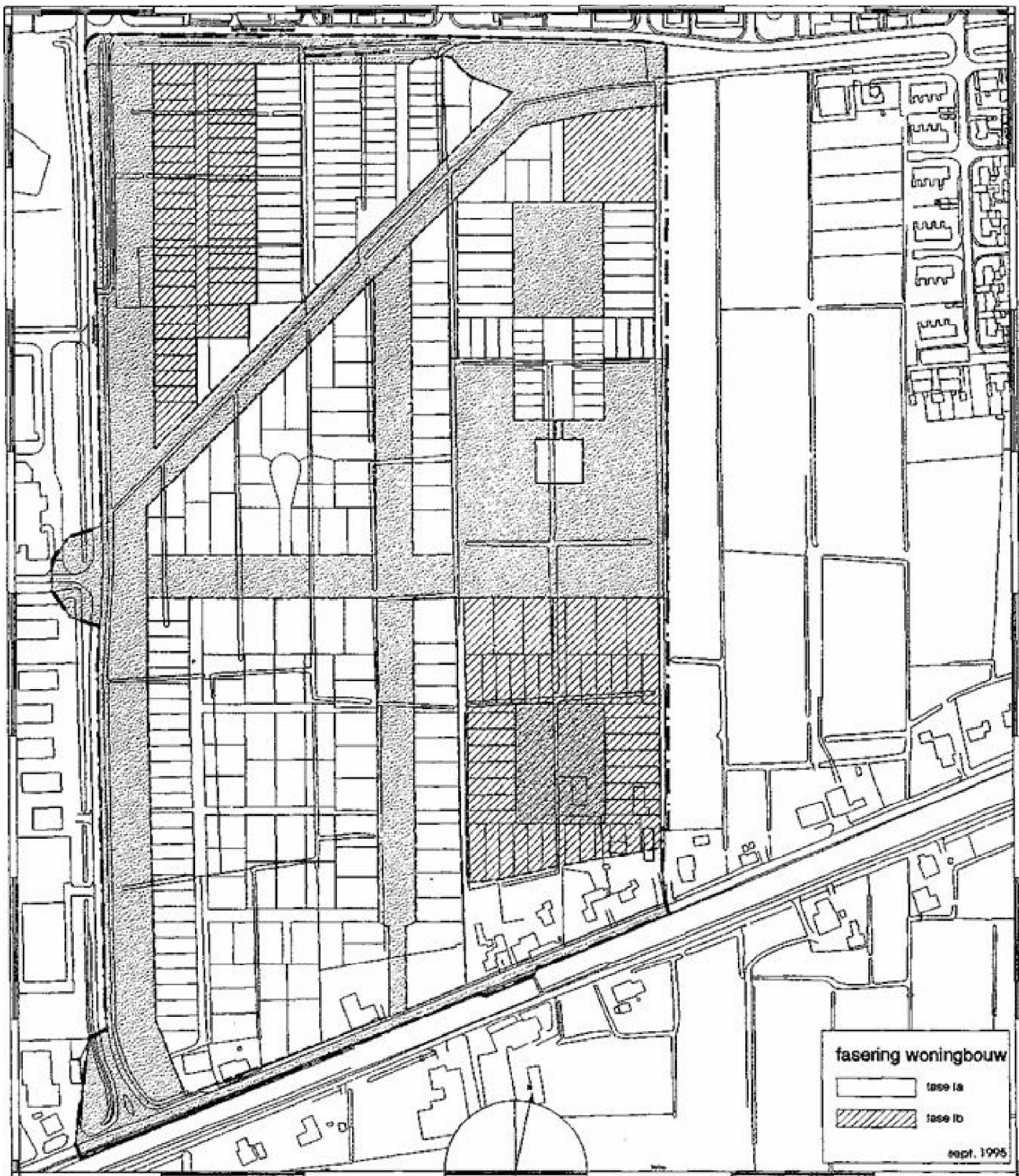




rooilijnen

De rechtlijnige opzet van het stratenplan gaat goed samen met variatie in de situering van de voorgevels. Daarom zijn geen verplichte bouwlijnen voor-geschreven. Het middel van de rooilijn (lijn die niet door bebouwing mag worden overschreden) biedt voldoende soelaas. Door de rooilijnen wordt gewaarborgd dat alle huizen een voortuin hebben.

bouwhoogte

In de bouwhoogte wordt geen uniformiteit nagestreefd. Aan de goothoogte wordt daarom een

ruim maximum gesteld zodat bij laagbouw bebouwing tot drie lagen (onder de goot), bij appartementenbouw (borgen) tot zes lagen mogelijk is.

parkeren

Gestreefd wordt naar een straatbeeld vrij van stilstaande auto's. Parkeer-ruimte moet zoveel mogelijk worden gerealiseerd op eigen erf. Parkeer-plaatsen op eigen erf dienen zich te bevinden achter de voorgevellijn, garages tenminste 5 m daarachter.

bestaande sloten en beplanting

In het terrein aanwezige beplantingen en waterlopen dienen zoveel mogelijk te worden gerespecteerd. Zij doen dienst als natuurlijke perceelgrens en accentueren de geleding van de wijk.

bijzondere doeleinden

De toekomstige behoefte aan wijkverzorgende faciliteiten (winkels, crèche, scholen, kantoren, sociaal-culturele voorzieningen) is nooit geheel met zekerheid te voorzien. Buiten het plangebied bevinden zich weliswaar zulke voorzieningen, maar sommige liggen door de sterk excentrische structuur van Leek op vrij grote afstand (centrum Leek: 2 km). Waardevolle initiatieven kunnen een plaats krijgen nabij de hoofdtoegang tot de wijk bij de Auwemalaan. Aldaar is door middel van een *wijzigingsbevoegdheid* een beperkte mogelijkheid geschapen voor bijzondere functies.

Paragraaf III. BESTEMMINGEN

Artikel 4. Wonen

4.1 Bestemming

4.1.1. De als zodanig op de kaart 'bestemmingen' aangeduide gronden zijn bestemd voor:

- woningen, tuinen en erven;
- overige met het wonen verenigbare functies tot een maximum van 30% van het bruto vloeroppervlak van de woning plus maximaal 50% van de oppervlakte van de gerealiseerde bijgebouwen,
- wegen, openbaar groen en water

4.1.2 Horeca is slechts toegestaan op de plaats, die als zodanig op de plankaart is aangeduid (Diepswal).

4.2 Bebouwing

Gebouwen dienen te voldoen aan de volgende eisen:

- a. de voorgevel is gesitueerd op een afstand van tenminste 5 m achter de voorgrens van een perceel.
- b. langs het Molenkanaal en langs de toerit tot de waterborg bedraagt deze afstand tenminste 3 m.
- c. hoofdgebouwen, 'borgen' uitgezonderd, zijn maximaal 3 bouwlagen hoog.
- d. 'borgen' zijn maximaal 6 bouwlagen hoog (kappen en grotendeels beneden peil gelegen souterrains worden niet als bouwlaag gerekend),
- e. bijgebouwen zijn maximaal 1 bouwlaag hoog en hebben een totale oppervlakte van maximaal 50 m² per perceel.
- f. hoofdgebouwen van een laag zijn afgedekt met een kap.
- g. een perceel mag ten hoogste voor 50% worden bebouwd.
- h. de afstand van de/zijgevel(s) van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt tenminste 3 m. Bijgebouwen mogen wel in de zijdelingse en achterperceelgrenzen worden

gebouwd.

Artikel 5.

Openbare ruimte

5.1. Bestemming

De op de kaart 'bestemmingen'¹ als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- verkeersdoeleinden
- openbaar groen
- water

met de daarbij behorende gebouwen en andere bouwwerken;

een en ander conform de daarbij voorgeschreven dwarsprofielen.

5.2. Bebouwing

Bouwwerken dienen te voldoen aan de volgende eisen:

- a. de oppervlakte van gebouwen is max. 25 m²
- b. de hoogte van gebouwen is max. 3 m
- c. kruisingen van straten en hoofdwatergangen, alsmede kruisingen van fiets/voetpaden en watergangen worden zodanig uitgevoerd dat vrije doorvaart van kleine vaartuigen gewaarborgd is.

Paragraaf IV. AANVULLENDE BEPALINGEN

Artikel 6. Wijzigingsbevoegdheid

6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, binnen de op de plankaart aangegeven grenzen, de bestemming 'wonen' te wijzigen in 'bijzondere doeleinden', met dien verstande dat in totaal:

- niet meer dan 150 m² is bestemd voor horeca
- niet meer dan 350 m² is bestemd voor detailhandel
- niet meer dan 500 m² is bestemd voor andere niet-woonfuncties

Artikel 7.

Uitwerkingsplicht

7.1 Burgemeester en Wethouders zijn verplicht de als zodanig aangewezen gronden nader uit te werken (fase Ib). Bij die uitwerking worden de volgende regels in acht genomen:

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

Artikel 8.

Gebruiksbepalingen

8.1 Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen, te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan gegeven bestemming. 1

8.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing van het voorschrift leidt tot een beperking van het meest doelmatig gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

8.3 Overtreding van het bepaalde in lid 1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 9.

Vrijstellingsbevoegdheid

- 9.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de geldende rooilijnen voor ondergeschikte bouwdelen, zoals luifels, erkers e. d..
- 9.2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het geldende maximum aantal bouwlagen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan een bouwlaag.
- 9.3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de geldende bestemmingsgrens, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat zulks in het belang is van een juiste verwerkelijking van het plan en mits enige bestemmingsgrens met niet meer dan 5 m wordt overschreden.
- 9.4 Vrijstelling kan slechts worden verleend met inachtneming van de in artikel 3 vermelde beschrijving in hoofdlijnen.

Artikel 10.

Overgangsbepalingen

Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

10.1 Bouwwerken, die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn, dan wel na dat tijdstip nog gebouwd kunnen worden krachtens een reeds verleende of nog te verlenen bouwvergunning en die afwijken van het plan:

- a. geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande afwijking naar de aard en afmeting niet wordt vergroot;
- b. geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd, waarbij de bestemmings- c.q. bebouwingsgrenzen zonodig mogen worden overschreden, indien zij zijn verwoest door een calamiteit, mits:
 1. de afwijkingen ten opzichte van het plan naar situatie, aard en afmetingen niet worden vergroot
 2. de bouwvergunning binnen twee jaar na het tenietgaan wordt aangevraagd.

Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

10.2 Het gebruik van gronden of opstallen dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt mag worden voortgezet, met dien verstande dat het gebruik niet mag worden hervat wanneer dit gedurende twee jaar, anders dan wegens overmacht, ononderbroken gestaakt is geweest.

10.3 Met het plan strijdig gebruik mag worden gewijzigd in een ander met het plan strijdig gebruik, mits de afwijking van het plan naar de aard niet wordt vergroot.

10.4 Overtreding van het vorige lid 1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 11.

Titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:
"voorschriften bestemmingsplan Wolveschans I".

Inhoudsopgave

Paragraaf I Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Artikel 2 Wijze van meten

Paragraaf II Bestemmingsbepalingen

Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen

Paragraaf III Bijzonder bepalingen

Artikel 4 Wonen

Artikel 5 Openbare ruimte

Paragraaf III Bijzonder bepalingen

Artikel 6 Wijzigingsbevoegdheid

Artikel 7 Uitwerkingsplicht

Artikel 8 Gebruiksbepalingen

Artikel 9 Vrijstellingsbevoegdheid

Artikel 10 Overgangsbepalingen

Artikel 11 Titel

BIJLAGE 4

l e g e n d a

	
wonen art. 4	horeca toegestaan art. 4.1.2.
	
openbare ruimte art. 5	wijziging mogelijk art. 6
	
uitwerking verplicht art. 7 (fase Ib)	50/55 dB(A) contour



BIJLAGE 5

GEMEENTE LEEK

BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS I

UITWERKINGSPLAN FASE IB (gedeeltelijk)

26 augustus 1997
sector VROM

GEMEENTE LEEK
BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS I
UITWERKINGSPLAN FASE IB (gedeeltelijk)

TOELICHTING

INHOUD

1. INLEIDING

2. RUIMTELIJKE ASPECTEN

3. JURIDISCHE ASPECTEN EN UITVOERBAARHEID

3.1 plankaart en voorschriften

3.2 uitvoerbaarheid

BIJLAGE:

gemeentelijke woningbouwfasering

VOORSCHRIFTEN

1. INLEIDING

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

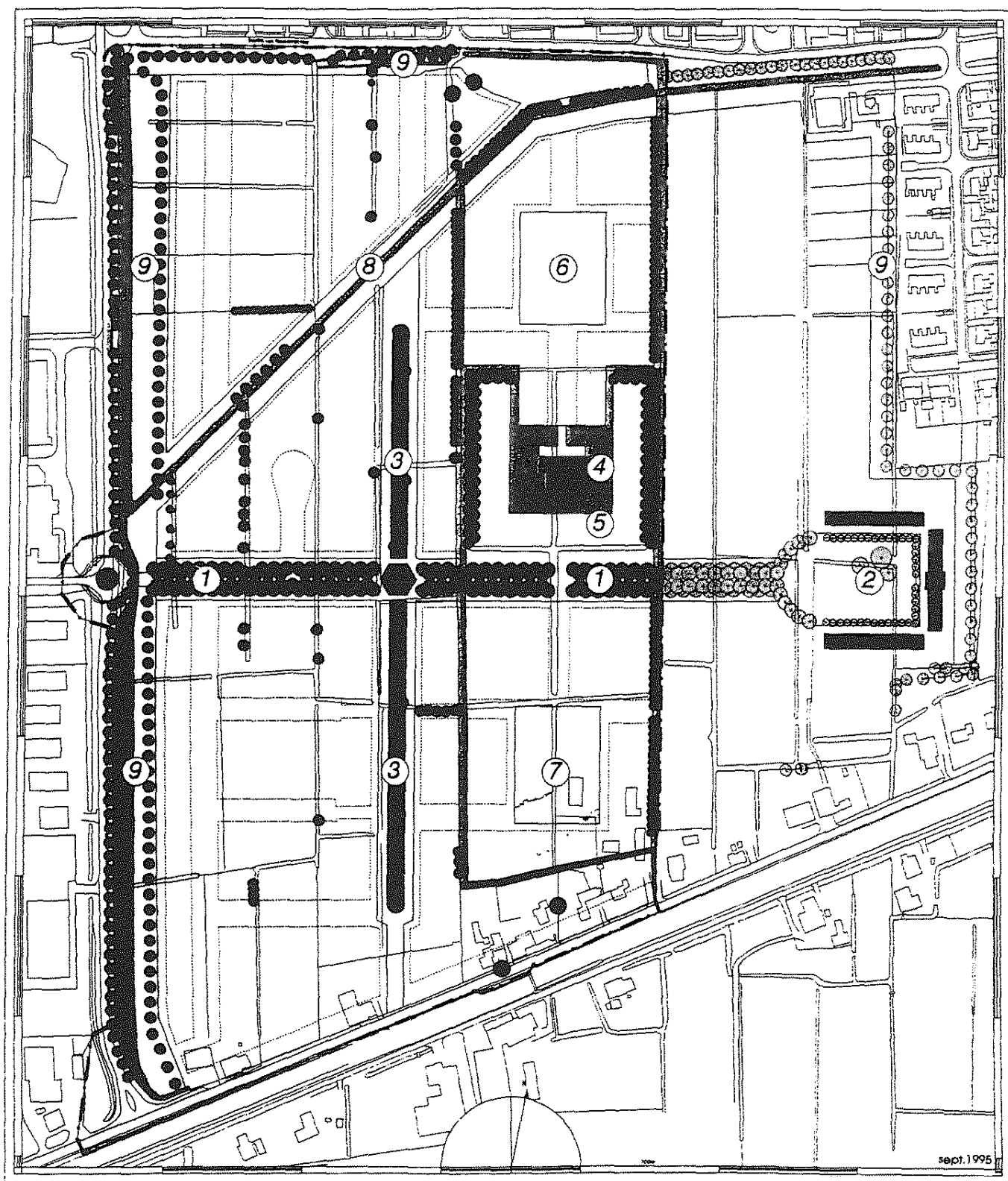
Ten-oosten van het plangebied Wolfeschans I bevindt zich een gebied van ca 10 ha, waarvoor momenteel voorbereidingen worden getroffen voor een afzonderlijk bestemmingsplan. Voor Wolfeschans I en II is echter een integraal masterplan opgesteld, dat inzicht geeft in concept en hoofdstructuur van het gehele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

Beide faseringen vinden hun basis in met name de grondeigendommen op het moment van de totstandkoming van het bestemmingsplan Wolfeschans I. De gronden die direct beschikbaar waren zijn aangemerkt als fase Ia; hiervoor is in het plan een directe woonbestemming opgenomen, op basis waarvan tot realisering van het eerste gedeelte van de nieuwe woonwijk kon worden overgegaan.

Voor de fase Ib-gronden, waarover destijds nog niet kon worden beschikt, is een uitwerkingsplicht opgenomen. Dit betekent dat, alvorens tot de verlening van bouwvergunningen kan worden overgegaan, eerst een uitwerkingsplan op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening door het college van burgemeester en wethouders moet worden vastgesteld. Het grootste gedeelte van de fase Ib-gronden is in het voorliggend uitwerkingsplan opgenomen. Het gaat hierbij om de meest zuidelijk gelegen fase Ib-gronden (24 vrijstaande woningen in het deelgebied Zuidtuin), de gronden ten noordoosten van de noordtuin (16 woningen van de Stichting Vredewold en 2 in de serie van het project Noordtuin) en om een klein gedeelte van de westelijk gelegen fase Ib-gronden (twee particulier te ontwikkelen kavels: 1 van de zogeheten molenvilla en 1 vrijstaande woning op de zogenaamde Kavel H02). De reden waarom niet alle fase Ib-gronden in dit uitwerkingsplan zijn begrepen is gelegen in de woningbouwcontingentering. Op basis van de recent vastgestelde provinciale "Nota Bouwen en Wonen 1997-2002" en de op basis hiervan gemaakte gemeentelijke woningbouwfasering (zie bijlage 1), kunnen tot en met 1999 in fase Ib van Wolfeschans 44 woningen gerealiseerd worden. *Dit aantal komt overeen met de capaciteit van de in dit uitwerkingsplan begrepen gronden.* Te zijner tijd zal voor het resterende deel van fase Ib een afzonderlijk uitwerkingsplan opgesteld worden.

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

BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS I • LEEK 1995



plankaart ruimtelijke hoofdstructuur

schaal 1 : 4000

1. lindenlaan

2. hoge borg

3. lange weide

4. waterborg

5. watertuin

6. noordtuin

7. zuidtuin

8. molenkanaal

9. wai

rooilijn

2. RUIMTELIJKE ASPECTEN

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

zuidtuin

In dit uitwerkingsplan is de zogenoemde zuidtuin gelegen. In de ruimtelijke hoofdstructuur (zie afbeelding) wordt de zuidtuin verbonden door middel van een laantje met de centraal gelegen tuin (watertuin met waterborg) en de zogenoemde noordtuin. Rondom de zuidtuin is de realisering van 24 vrijstaande woningen mogelijk. De te realiseren wegen krijgen het karakter van woonstraat, conform de uitgangspunten van het Masterplan.

gronden ten noordoosten van de noordtuin

Op deze gronden zullen in totaal 18 woningen worden gebouwd. Twee van deze woningen behoren tot een project van in totaal 20 zogenaamde Noordtuinwoningen. Voor deze twee woningen is recent een artikel 19-procedure opgestart, zodat de realisering hiervan in samenhang met de overige 18 woningen ter hand kan worden genomen. Voor deze laatste woningen kan immers reeds op basis van het bestemmingsplan Wolveschans I bouwvergunning worden verleend (fase Ia, bestemming wonen).

De overige 16 woningen zullen eveneens projectmatig worden gerealiseerd. Het betreft hier seniorenwoningen, die in opdracht van de Stichting Huisvesting Vredewold zullen worden gebouwd. Gelet op de relatief korte afstand ten opzichte van de voorzieningen in het dorp Leek leent deze locatie zich bij uitstek voor deze doelgroep.

twee kavels aan de westzijde

Van de westelijke fase Ib-gronden worden twee kavels in dit uitwerkingsplan meegenomen. Het betreft hier twee particulier uit te geven kavels. Eén van deze woningen behoort tot een serie van 17 molenvilla's. De andere woning kan worden gerealiseerd op de als H02 aangeduide kavel. De overige gronden zullen projectmatig worden ontwikkeld (onder andere 22 dijkwoningen). Aangezien hiervoor eerst na 1999 contingent beschikbaar is, zullen deze gronden in een later op te stellen uitwerkingsplan worden meegenomen.

3. JURIDISCHE ASPECTEN EN UITVOERBAARHEID

3.1 kaart en voorschriften

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

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

ad 1.

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

ad 2.

Het aantal woningen dat op basis van dit uitwerkingsplan zal worden gerealiseerd bedraagt 44. Na 1999 zullen hieraan op de overige (niet in dit uitwerkingsplan meegenomen) gronden van fase Ib, naar het zich nu laat aanzien, nog 38 woningen worden toegevoegd. Hiermee wordt voldaan aan bovenbedoeld voorschrift. In deze toelichting is ook reeds aangegeven dat dit aantal past binnen de provinciale "Nota Bouwen en Wonen 1997-2002" en de hierop gebaseerde gemeentelijke woningbouwfasering tot en met 1999.

Voor wat betreft de bestemmingen is volledig aangesloten bij het 'moederplan', het bestemmingsplan Wolfeschans I. De gronden die in aanmerking komen voor woningen, tuinen en erven, alsmede voor wegen, openbaar groen en water zijn voorzien van de bestemming "Wonen". In het bestemmingsplan is aan de openbare ruimten die bepalend zijn voor de ruimtelijke hoofdstructuur de bestemming "Openbare ruimte" toegekend. Deze bestemming wordt daarom eveneens gegeven aan de gronden waarop de centrale openbare ruimte in het deelgebied de Zuidtuin zal worden gerealiseerd.

In de voorschriften die behoren bij dit uitwerkingsplan wordt daarom volstaan met een verwijzing naar de desbetreffende voorschriften van het bestemmingsplan Wolfeschans I.

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

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

3.2 uitvoerbaarheid

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

Ten aanzien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid geldt dat voor het bestemmingsplan deze reeds is aangetoond door middel van de informatieavond van 6 juli 1993 en de hoorzitting op 22 september 1993. Ten einde te voldoen aan de wettelijke verplichtingen wordt het ontwerp van dit uitwerkingsplan voor een ieder ter inzage gelegd voor een periode van vier weken vanaf 28 augustus 1997. Gedurende deze periode worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld hun eventuele zienswijzen schriftelijk kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders.

GEMEENTE LEEK
BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS I
UITWERKINGSPLAN FASE Ib (gedeeltelijk)

BIJLAGE

26 augustus 1997
sector VROM

Naar aanleiding van onderstaand besluit van uw college m.b.t. het voorstel inzake de prestatienorm op grond van de nieuwe Huursubsidiwet

Voortgang bouwplannen. Stand van zaken d.d.1-8-97.....

locatie	aantal won.	in aanbouw jaar/- maand	gereed maand 1997	gereed maand 1998	gereed maand 1999	stand van zaken/ opmerkingen.
Wolveschans:						
particulier	3	'96	dec.			
Dijkwoningen	13	'96	dec.			
Molenvilla's	17	okt/97		juni		
Waterborgh	22	'96	dec.			
Borgwon.type 6	14	'96	nov.			
Woningen Roffel	3	'96	dec.			
Borgw.type 6 2e serie	18	mei '97		juni		
Noordtuin	18	sept.'97		juni		
Noordtuin	2	sept.'97		juni		
Vredewold Soc.H.	16	dec.'97		dec.		
Dijkwon.A-kavels						22 won. na 1999
Woningen B-kavels						16 won. na 1999
Kavel H 02	1			sept.		
Partic. K 15 - 20	6				dec.	afh.v. Overgaauw
Zuidtuin part.kavels	18				dec.	" " "
LTS-terrein	27	mrt.'98			okt.	
Hamsterlaan	5	2 in '96	dec.			
Terrein "Kok"	15	juni'97		dec.		
Corso	2	mrt.'98			febr.	
De Linde:						
Timmer/Martini	3			mrt.		
Nijhuis	20	'96	juni			

locatie	aantal won.	in aanbouw jaar/- maand	gereed maand 1997	gereed maand 1998	gereed maand 1999	stand van zaken/ opmerkingen.
VDM totaal 14 vervanging 10	4 + 10	'96	sept.			
particulieren	7		nov./ 3	apr./ 4		
Tolbert:						
Liewes Soc.koop	16 6	'97 '96		febr.		okt.97 gereed
?invullocatie	4			okt.		
Zevenhuizen:						
LHNO	1				dec.	
Molenweg III:						
particulieren	5	mei '98			aug.	
Soc.koop	8	mei '98				98/99 gereed
Enumatil:						
particulier	3	mei '98			aug.	
Soc.koop	6	mei '98				mrt.'99 gereed
Oostwold	4	mei '98			aug.	
Soc.koop	4	mei '98				mrt '99 gereed
Art.19 gevallen	5			2/ mei	3 / mei	
TOTAAL	258	258	89	96	73	40 soc.koop 10 vervanging.
CONTIGENT	260					

GEMEENTE LEEK
BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS I
UITWERKINGSPLAN FASE Ib (gedeeltelijk)

VOORSCHRIFTEN

26 augustus 1997
sector VROM

INHOUD

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

artikel 1 begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

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

artikel 2 van toepassing verklaring

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

artikel 3 titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: "voorschriften uitwerkingsplan fase Ib (gedeeltelijk), bestemmingsplan Wolfeschans I".

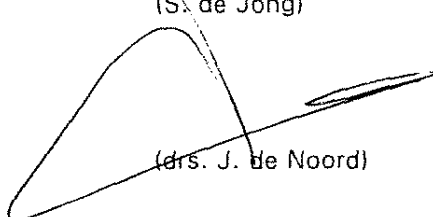
Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leek in de vergadering van ..30 september 1997

Burgemeester en wethouders van Leek:



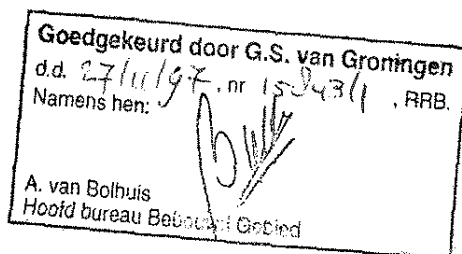
(S. de Jong)

, burgemeester.

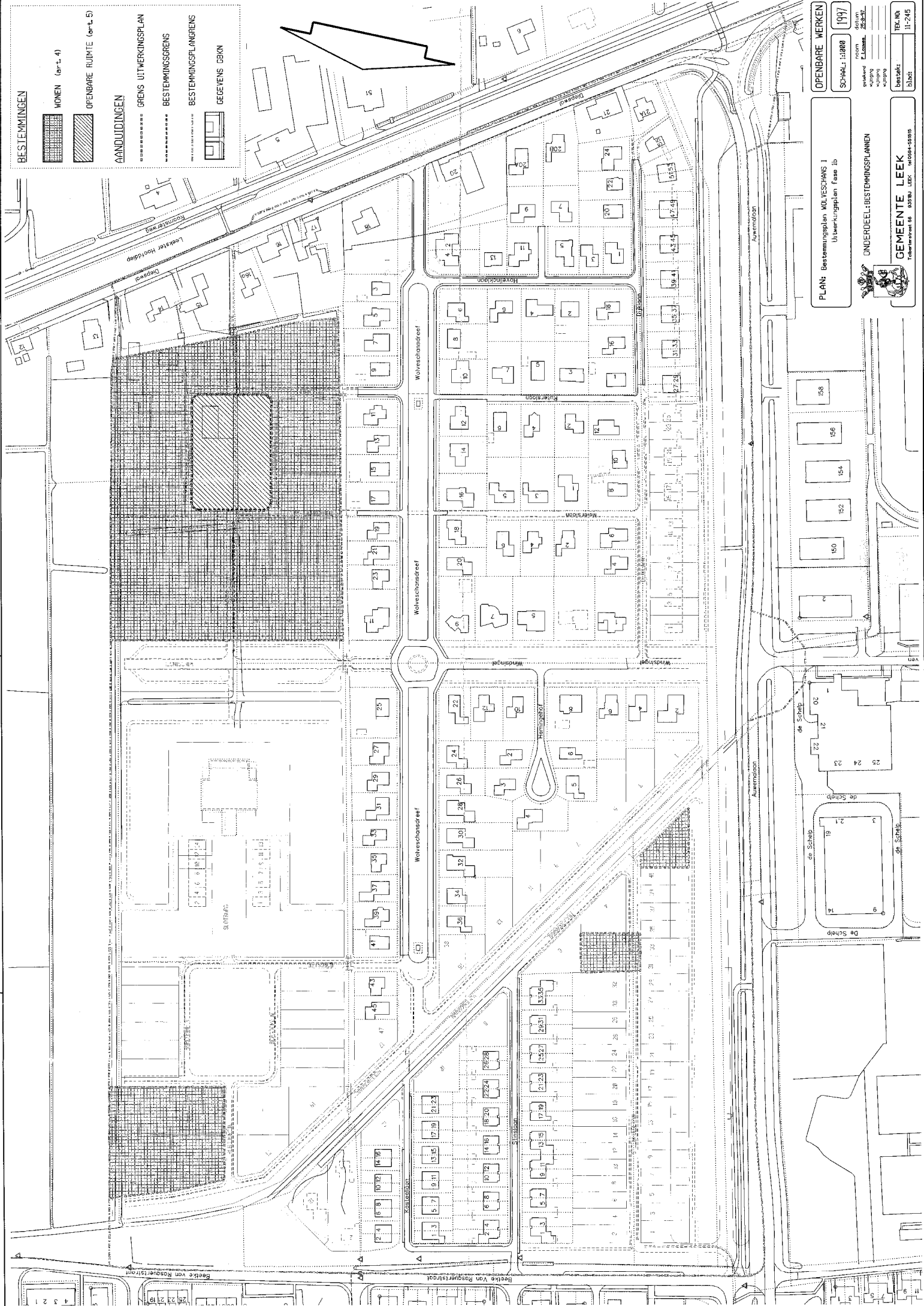


(drs. J. de Noord)

, secretaris.



BIJLAGE 6



PLAN: Bestemmingsplan WOLVESCHANS I
Uitwerkingsplan fase 1b

ONDERDEEL: BESTEMMINGSPLANNEN

LEEK GEMEENTE

GEMEENTE LEEK
 Wilbarstraat 86 9358J LEEK tel 0584-553515

BIJLAGE 7

GEMEENTE LEEK

BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS I

UITWERKINGSPLAN FASE IB (gedeeltelijk)

(tussen Molenkanaal en Beetke van Rasquertstraat).

13 april 1999
sector VROM

GEMEENTE LEEK

BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS I

UITWERKINGSPLAN FASE IB (gedeeltelijk)

(tussen Molenkanaal en Beetke van Rasquertstraat).

TOELICHTING

INHOUD

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

VOORSCHRIFTEN

1. INLEIDING

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

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

De faseringen 1a en 1b vinden hun basis in met name de grondeigendommen op het moment van de totstandkoming van het bestemmingsplan Wolveschans I. De gronden die direct beschikbaar waren zijn aangemerkt als fase Ia; hiervoor is in het plan een directe woonbestemming opgenomen, op basis waarvan het eerste gedeelte van de nieuwe woonwijk is gerealiseerd.

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

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

2. RUIMTELIJKE ASPECTEN

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

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

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

3. JURIDISCHE ASPECTEN EN UITVOERBAARHEID

3.1 kaart en voorschriften

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

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

ad 1.

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

ad 2.

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

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

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

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

3.2 uitvoerbaarheid

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

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

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

VOORSCHRIFTEN

13 april 1999
sector VROM

INHOUD

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

artikel 1 begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

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

artikel 2 van toepassing verklaring

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