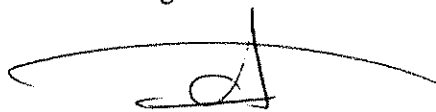


artikel 3 titel

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: "voorschriften uitwerkingsplan fase Ib (gedeeltelijk) (tussen het Molenkanaal en de Beetke van Rasquerstraat), van het bestemmingsplan Wolfeschans I".

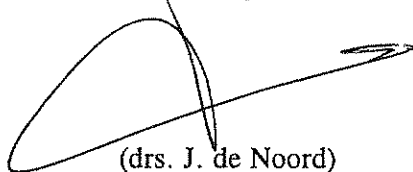
Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leek in de vergadering van ... 1 JUNI 1999

Burgemeester en wethouders van Leek:



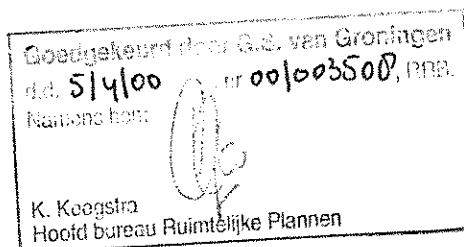
(S. de Jong)

, burgemeester.



(drs. J. de Noord)

, secretaris.



Burgemeester en wethouders van de gemeente Leek;

overwegende dat de raad van de gemeente Leek op 28 augustus 1995 het bestemmingsplan Wolveschans I heeft vastgesteld;

dat het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten van Groningen (bij besluit van 3 april 1996, nr. 15982 afdeling RBB) is goedgekeurd;

dat in het bestemmingsplan is opgenomen dat burgemeester en wethouders verplicht zijn de als zodanig aangewezen gronden nader uit te werken;

dat een dergelijk plan is opgesteld voor een gedeelte van fase Ib van genoemd bestemmingsplan:

dat het gaat om een aantal terreinen op de hoek van de Auwemalaan en de Beetke van Rasquertstraat (in het noord-oosten van het bestemmingsplan);

dat op deze terreinen twintig woningen kunnen worden gebouwd;

dat van dit aantal een contingent beschikbaar is in de marktsector;

dat met het plan de ruimtelijke hoofdstructuur van de Wolveschans wordt gerespecteerd;

dat met ingang van 15 april 1999 het ontwerp van het wijzigingsplan gedurende vier weken voor belanghebbenden ter inzage heeft gelegen;

dat van de mogelijkheid een zienswijze kenbaar te maken geen gebruik is gemaakt;

dat het wijzigingsplan derhalve thans kan worden vastgesteld;

gelet op de bepalingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

BESLUITEN:

vast te stellen het uitwerkingsplan fase Ib (gedeeltelijk) van het bestemmingsplan Wolveschans I ten behoeve van het oprichten van twintig woningen.

Goedgekeurd door G.S. van Groningen
d.d. 5/4/00, nr. 00/3500, RRB.
Namens hen:

K. Keegstra
Hoofd bureau Ruimtelijke Plannen

Leek, 1 juni 1999.
Burgemeester en wethouders van Leek:

(S. de Jong)

, burgemeester.

(drs. J. de Noord)

, secretaris.

I ex. VROM
WIJZWOLV.BSL

BIJLAGE 8

BESTEMMINGEN

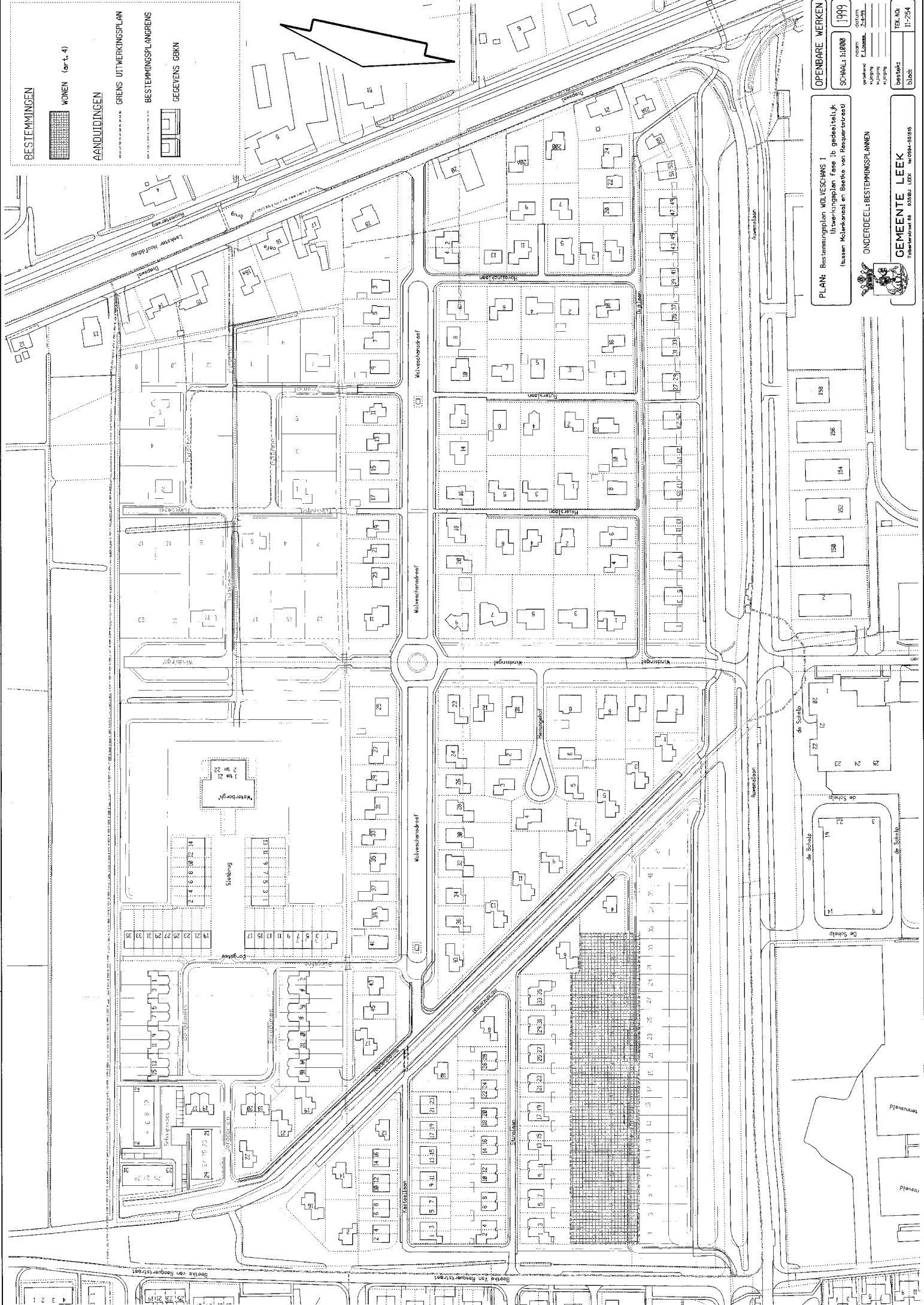
WONEN (art. 4)

AANWIJZINGEN

GRENS UITWERKINGSPLAN

BESTEMMINGSPANGRENS

GEDEGENS GBKN



OPENBARE WERKEN

PLAN: Bestemmingsplan WOLVESCHANS 1
 Uitwerkingenplan fase 1b gedeeltelijk
 tussen Molenschend en Beekje van Raagwerdstraat

SCHAKEL: 11000

1999

datum
 getekend: J. Loomer
 getekend: J. Loomer
 getekend: J. Loomer

TEK. NR. 11-254

ONDERDEEL: BESTEMMINGSPANNEN

GEMEENTE LEEK
 Postbus 100 6500 AB Leek

BIJLAGE 9

GEMEENTE LEEK

BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS I

UITWERKINGSPLAN FASE 1B, STEENHUISLAAN

16 mei 2000
sector VROM

GEMEENTE LEEK
BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS I

UITWERKINGSPLAN FASE IB, STEENHUISLAAN

TOELICHTING

INHOUD

1. INLEIDING

2. RUIMTELIJKE ASPECTEN

3. JURIDISCHE ASPECTEN EN UITVOERBAARHEID

3.1 plankaart en voorschriften

3.2 economische uitvoerbaarheid

3.3 maatschappelijke uitvoerbaarheid

VOORSCHRIFTEN

1. INLEIDING

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

Ten oosten van het plangebied Wolveschans I bevindt zich een gebied van ca 10 ha, waarvoor een afzonderlijk bestemmingsplan wordt opgesteld. Het wettelijk vooroverleg voor het betreffende plan, 'Wolveschans fase 2', is onlangs afgerond. Verwacht wordt dat een ontwerp van het plan binnenkort ter inzage kan worden gelegd. Voor Wolveschans I en II is echter een integraal masterplan opgesteld, dat inzicht geeft in concept en hoofdstructuur van het gehele nieuwe woongebied. In hoofdstuk 3 van de toelichting op het bestemmingsplan Wolveschans I is hieraan uitvoerig aandacht besteed. Ook in exploitatietechnische zin is er samenhang tussen beide delen. Behalve de hier bedoelde fasering is in het plangebied Wolveschans I eveneens een fasering opgenomen: fase Ia en fase Ib.

Beide faseringen vinden hun basis in met name de grondeigendommen op het moment van de totstandkoming van het bestemmingsplan Wolveschans I. De gronden die direct beschikbaar waren zijn aangemerkt als fase Ia; hiervoor is in het plan een directe woonbestemming opgenomen, op basis waarvan tot realisering van het eerste gedeelte van de nieuwe woonwijk kon worden overgegaan. Voor de fase Ib-gronden, waarover destijds nog niet kon worden beschikt, is een uitwerkingsplicht opgenomen. Dit betekent dat, alvorens tot de verlening van bouwvergunningen kan worden overgegaan, eerst een uitwerkingsplan op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening door het college van burgemeester en wethouders moet worden vastgesteld.

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

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

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

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

2. RUIMTELIJKE ASPECTEN

In het Masterplan is de ruimtelijke hoofdstructuur van de nieuwe woonwijk Wolfeschans aangegeven. Dit Masterplan is uitvoerig beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan Wolfeschans I. Onderstaand worden de hoofdlijnen beschreven, voor zover betrekking hebbend op de gronden die deel uitmaken van het voorliggende uitwerkingsplan. Tevens wordt de begrenzing van het plangebied aangegeven.

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

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

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

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

Op grond van de voorschriften van dit uitwerkingsplan is de vestiging van een seksinrichting expliciet uitgesloten. Deze toevoeging ten opzichte van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Wolfeschans I' heeft de volgende achtergrond. Op 1 oktober 2000 komt het algemene bordeelverbod te vervallen. Dit betekent concreet dat de exploitatie van (vrijwillige) prostitutie niet langer strafbaar is op grond van het Wetboek van Strafrecht. Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden voor het voeren van beleid ten aanzien van de locaties waar seksinrichtingen zich kunnen vestigen en waar die vestiging is uitgesloten. De vestiging van seksinrichtingen in het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan wordt niet wenselijk geacht. Hoewel de van toepassing verklaarde voorschriften van het bestemmingsplan 'Wolfeschans, I' de vestiging van dergelijke inrichtingen reeds lijken uit te sluiten, is er voor gekozen om op dit punt volstrekte duidelijkheid te bieden.

3. JURIDISCHE ASPECTEN EN UITVOERBAARHEID

3.1 *Kaart en voorschriften*

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

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

ad 1).

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

ad 2).

Het aantal woningen dat op basis van dit uitwerkingsplan zal worden gerealiseerd bedraagt 24. Inclusief de capaciteit van de reeds eerder vastgestelde uitwerkingsplannen (respectievelijk 44 en 20) komt het totaal aantal woningen hiermee op 88. Er wordt derhalve voldaan aan bovenbedoeld voorschrift.

Voor wat betreft de bestemming en de voorschriften is volledig aangesloten bij het bestemmingsplan 'Wolveschans I'. De gronden die in aanmerking komen voor woningen, tuinen en erven, alsmede voor wegen, openbaar groen en water zijn voorzien van de bestemming "Wonen".

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

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

3.2 *Economische uitvoerbaarheid*

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

3.3 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

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

✓
9

1

GEMEENTE LEEK

BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS I

UITWERKINGSPLAN FASE 1B, STEENHUISLAAN

VOORSCHRIFTEN

16 mei 2000
sector VROM

.....

INHOUD

artikel 1	begripsbepalingen
artikel 2	van toepassing verklaring
artikel 3	citeertitel

artikel 1 begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. bestemmingsplan: het bestemmingsplan 'Wolveschans I' van de gemeente Leek, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 28 augustus 1995.
- b. uitwerkingsplan: het 'uitwerkingsplan Fase 1B, Steenhuislaan' als vervat in deze voorschriften en de kaart
- c. uitwerkingsplankaart: de als zodanig gewaarmerkte tekening van het uitwerkingsplan
- d. seksinrichting: de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

artikel 2 voorschriften

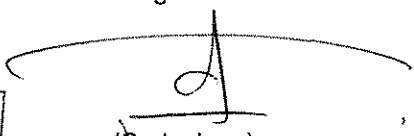
Met in achtneming van het bepaalde in artikel 1 zijn de voorschriften van het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing op de in dit uitwerkingsplan betrokken gronden, die zijn aangegeven en van een bestemming zijn voorzien op de uitwerkingsplankaart, met dien verstande dat - voorzover dit niet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

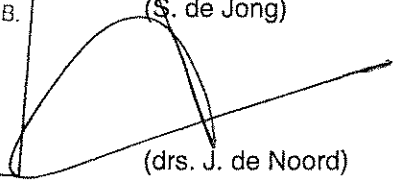
artikel 3 citeertitel

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

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

Burgemeester en wethouders van Leek:

 , burgemeester.
(S. de Jong)

 , secretaris.
(drs. J. de Noord)

Goedgekeurd door G.S. van Groningen
d.d. 21/6/00 , nr 0017605 , RAB.
Namens hen: 
K. Keegstra
Hoofd bureau Ruimtelijke Plannen

BIJLAGE 10



AANDUIDINGEN

GRENS UITWERKINGSPLAN

15. 7. 1993 = 200° 15' 8.74" N 1903

GEGEVENS GBKN



BIJLAGE 11



PARAGRAAF I DEFINITIES

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. plan: het bestemmingsplan "Wolveschans II";
- b. plankaart:
de als zodanig gewaarmerkte kaarten 'Bestemmingen' en 'Ruimtelijke hoofdstructuur'¹;
- 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°;

- 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', 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, artspraktijk, 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 een 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 in 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

PARAGRAAF II HOOFDLIJNEN VAN BELEID

Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen

3.1 Ruimtelijke hoofdstructuur (Wolveschans I + II)

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 verhoogd gelegen gebouwencomplex rond een grote hof: de 'hoge borg' (2). De noord-zuid as (3) is een laan met middenberm ('lange weide')
- *waterborg*
Centraal in het plan ligt een gebouw in het water: de 'waterborg' (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 op een plateau genaamd 'hoge borg'.

- 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' 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 de verscheidenheid van bebouwing op de particuliere kavels. De tegenstelling tussen openbaar en privé wordt niet gemaskeerd door een stringent vormbeleid ten aanzien van de gevels.

'wonen' in mime zin

Het begrip wonen wordt ruim opgevat. Het omvat ook bepaalde vormen van beroepsuitoefening en dienstenfuncties. Doel van het plan is ruimte scheppen 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 vastgesteld 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)

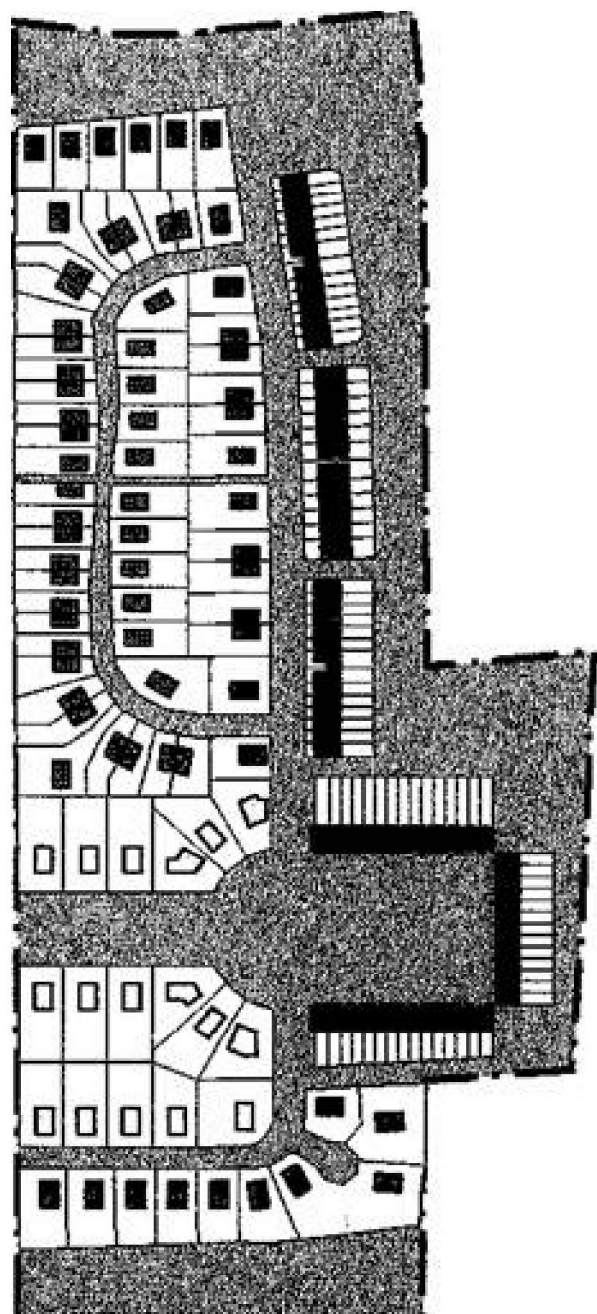
Kortom: er wordt gestreefd naar samenhang op wijkniveau en variatie op het niveau van de kavel. Aan de bouwinitiatieven worden slechts voor-waarden gesteld, voorzover het wijkbelang dat eist: situering ten opzichte van de straat en de belendingen, parkeren op eigen erf en kleurpalet.

woningaantal

Het woningbouwprogramma voor Wolveschans n telt 175 woningen (kleine afwijkingen in de aantallen zijn mogelijk), verdeeld over 5 jaar:

jaar	aantal woningen
1999	43
2000	52
2001	17
2002	40
2003	20

totaal	172	
--------	-----	--



1999	2000	2001	2002	2003
43 rijbebouwing	40 rijbebouwing 8 half vrijstaand 4 vrijstaand	17 bouwkavels	26 half vrijstaand 11 bouwkavels 3 vrijstaand	20 bouwkavels

rooilijnen

De rechtlijnige opzet van het stratenplan gaat goed samen met variatie in de situering van de voorgevels. Daarom zijn geen verplichte bouwlijnen voorgeschreven. 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. Waar (bij uitzondering) wel sprake is van geknikte of gebogen straten en bijgevolg het belang van de laterale begrenzing (bebouwing) voor het straatbeeld toeneemt, geldt de rooilijn als verplichte bouwlijn.

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) mogelijk is.

parkeren

Gestreefd wordt naar een straatbeeld vrij van stilstaande auto's. Parkeer-ruimte moet zoveel mogelijk worden gerealiseerd op eigen erf of aan de achterkant van het perceel. Parkeerplaatsen 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 excentrische structuur van Leek op vrij grote afstand (centrum Leek: 2 km). Waardevolle initiatieven kunnen een plaats krijgen nabij de hoofdonthouding van de wijk. Zij zullen van een beperkte omvang dienen te zijn en te blijven. Daarom is de mogelijkheid gelimiteerd tot een oppervlakte van 200 m². Bij de beoordeling of aan een verzoek tot wijziging van een bestemming medewerking wordt verleend zal de parkeer situatie een belangrijke rol spelen. Verwezen wordt verder naar de voorschriften inzake de 'met wonen verenigbare 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;
- wegen, openbaar groen en water
- overige met het wonen verenigbare functies, onder voorwaarde dat:
 - a. de woonfunctie als overwegende functie niet wordt aangetast;
 - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden en gebouwen;
 - c. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van het verkeer veroorzaakt;
 - d. detailhandel slechts in beperkte mate wordt toegestaan mits deze direct verband houdt met het aan huis verbonden beroep.

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

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 bij straathoeken bedraagt deze afstand tenminste 3 m.
- c. hoofdgebouwen zijn maximaal 3 bouwlagen hoog.
(kappen en grotendeels beneden peil gelegen souterrains worden niet als bouwlaag gerekend)
- d. -
- e. bijgebouwen zijn maximaal 1 bouwlaag hoog. De totale

oppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m² per perceel
(kappen worden niet als bouwlaag gerekend)

- 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. Kopgevels van aaneengesloten bebouwing mogen wel in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd. Bijgebouwen mogen ook in de achterste en zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.

Artikel 5 Openbare ruimte

5.1. Bestemming

De op de kaart 'bestemmingen' 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 hoofdwatgangen, alsmede kruisingen van fiets/voetpaden en watgangen 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 'bestemmingen' aangegeven grenzen, de bestemming 'wonen' te wijzigen in 'bijzondere doeleinden', met dien verstande dat deze bestemming in totaal ten hoogste een bruto vloeroppervlak van 200 m² beslaat en overigens in overeenstemming is met de beschrijving in hoofdlijnen (art.3. sub bijzondere doeleinden).

Artikel 7 Gebruiksbepalingen

7.1 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.

7.2 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.

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

Artikel 8 Vrijstellingsbevoegdheid

8.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van de geldende rooilijnen voor ondergeschikte bouwdelen, zoals luifels, erkers e.d..

8.2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het geldende maximum aantal bouwlagen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan een bouwlaag.

8.3 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.

8.4 Vrijstelling kan slechts worden verleend met inachtneming van de in artikel 3 vermelde beschrijving in hoofdlijnen.

Artikel 9 Overgangsbepalingen

Overgangsbepalingen ten aanzien van het bouwen

9.1. 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

9.2 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.

9.3 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.

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

Artikel 10 Titel

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

Inhoudsopgave

Algemene bepalingen

- Artikel 1 Begripsbepalingen
- Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdpijnen van beleid

- Artikel 3 Beschrijving in hoofdpijnen
gemeenschappelijk
aan alle bestemmingen

Bestemmingen

- Artikel 4 Wonen
- Artikel 5 Openbare ruimte

Aanvullende bepalingen

- Artikel 6 Wijzigingsbevoegdheid
- Artikel 7 Gebruiksbepalingen
- Artikel 8 Vrijstellingsbevoegdheid
- Artikel 9 Overgangsbepalingen
- Artikel 10 Titel

BIJLAGE 12



BIJLAGE 13

