

GEMEENTE LEEK

BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS FASE II

WIJZIGINGSPLAN WINDSINGEL

19 april 2001
sector VROM

GEMEENTE LEEK
BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS II

WIJZIGINGSPLAN WINDSINGEL

TOELICHTING

INHOUD

- 1. INLEIDING**
- 2. RUIMTELIJKE ASPECTEN**
- 3. JURIDISCHE ASPECTEN EN UITVOERBAARHEID**
 - 3.1 kaart en voorschriften**
 - 3.2 economische uitvoerbaarheid**
 - 3.3 maatschappelijke uitvoerbaarheid**

VOORSCHRIFTEN

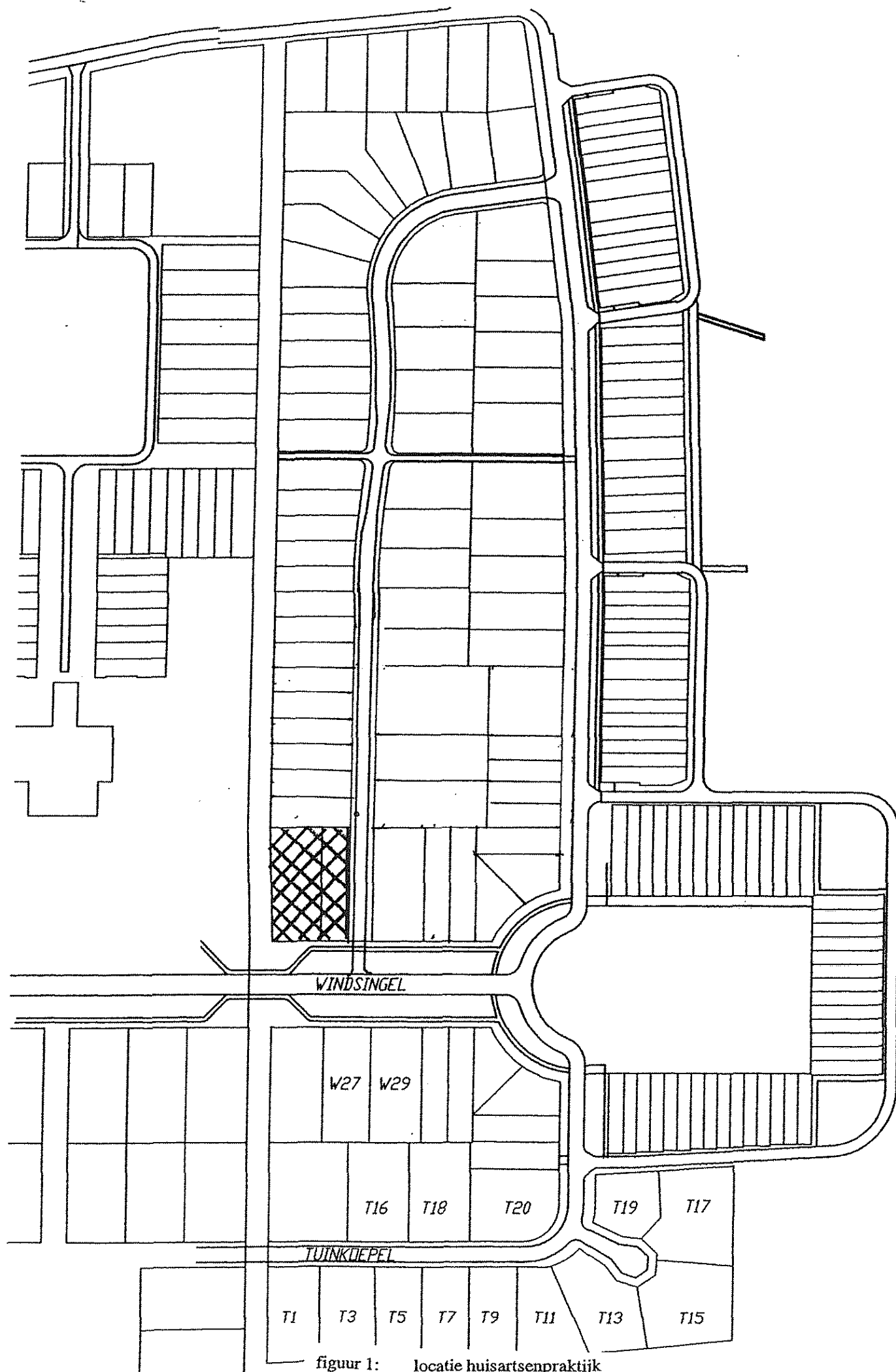
1. INLEIDING

Op 30 oktober 2000 heeft de raad van de gemeente Leek het bestemmingsplan 'Wolveschans II' vastgesteld. Dit bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische basis voor de ontwikkeling van de tweede en laatste fase van de woonwijk Wolveschans in de kern Leek. Het plan voorziet in de bouw van circa 175 woningen, waarmee het totaal aantal woningen in de wijk Wolveschans op ruim 500 komt. Het bestemmingsplan is goedgekeurd door het college van gedeputeerde staten van Groningen bij besluit van 23 februari 2001.

In de plantoelichting wordt ten aanzien van de vestiging van buurtvoorzieningen de verwachting uitgesproken, dat het aantal woningen in de wijk hiervoor een te gering draagvlak zal vormen. Dit betekent niet dat geen rekening is of wordt gehouden met de vestiging van dienstverlenende vormen van bedrijvigheid:

- het begrip 'wonen' wordt in het plan ruim opgevat
Blijkens de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3) omvat het begrip 'wonen' tevens bepaalde vormen van beroepsuitoefening en dienstenfuncties. De op de plankaart met de bestemming 'wonen' aangegeven gronden zijn mede bestemd voor 'met het wonen verenigbare functies' (artikel 4). Het gaat hierbij concreet om zakelijke en persoonlijke dienstverlening, dat wil zeggen: het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven of personen, zoals reisbureau, administratiekantoor, advocatenkantoor, artspraktijk, schoonheidssalon e.d. De vestiging van deze vormen van bedrijvigheid is aan voorwaarden gebonden. Zo moet de woonfunctie in overwegende mate behouden blijven. Hiertoe is de voor de nevenfunctie in gebruik te nemen oppervlakte aan een maximum gebonden (30% van het voor bewoning geschikte vloeroppervlak, plus 50% van de oppervlakte aan bijgebouwen).
- het plan bevat een wijzigingsbevoegdheid
Op grond van het plan zijn burgemeester en wethouders bevoegd om voor een op de plankaart aangegeven gebied, de bestemming 'wonen' te wijzigen in 'bijzondere doeleinden'. Blijkens de toelichting is deze bevoegdheid met name bedoeld voor die gevallen, waarbij vestiging op zichzelf wel wenselijk of aanvaardbaar wordt geacht, doch binnen de limieten zoals die voor met het wonen verenigbare functies zijn gesteld, niet mogelijk zijn.

Van een tweetal huisartsen is onlangs het verzoek ontvangen tot het oprichten van een zelfstandige praktijkruimte zonder woning(en) op een kavel aan de Windsingel (figuur 1). De kavel is gelegen binnen de grenzen van het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is. Met het voorliggende wijzigingsplan wordt beoogd te voorzien in de mogelijkheid tot het oprichten van een zelfstandige praktijkruimte.



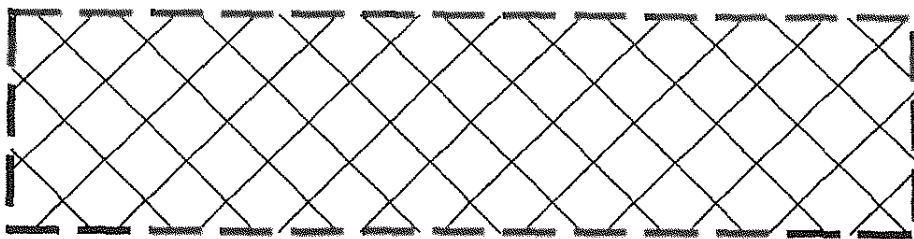
figuur 1: locatie huisartsenpraktijk

2. RUIMTELIJKE ASPECTEN

Het plan voor de wijk Wolveschans is gebaseerd op stedenbouwkundige principes en middelen die werden toegepast op de oude Groninger buitenplaatsen. Dit concept heeft geleid tot een plan met een sterke en heldere ruimtelijke hoofdstructuur. Eén van de dragende elementen is het assenkruis van brede lanen, welke respectievelijk west-oost (Windsingel) en noord-zuid (Wolveschansdreef) gericht zijn. Beide lanen vormen de hoofdontsluiting van de wijk.

In de beschrijving in hoofdlijnen (artikel 3) wordt ten aanzien van het gebruik van de wijzigingsbevoegdheid onder meer overwogen, dat waardevolle initiatieven een plaats kunnen krijgen nabij de hoofdontsluiting van de wijk. Bijzondere aandacht wordt hierbij gevraagd voor de parkeersituatie.

Het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft is gelegen aan weerszijden van de Windsingel, ten westen van de Hoge Borg (figuur 2: uitsnede plankaart Wolveschans II). Zoals reeds aangegeven heeft het verzoek tot vestiging van een huisartsenpraktijk betrekking op een kavel, gelegen binnen de op de plankaart aangegeven grenzen, waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is.



A

wijzigingsbevoegdheid
art. 6

A

figuur 2: uitsnede plankaart Wolfeschans II

3. JURIDISCHE ASPECTEN EN UITVOERBAARHEID

3.1 Kaart en voorschriften

Op grond van artikel 6 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Wolveschans II' zijn burgemeester en wethouders 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 (artikel 3, sub bijzondere doeleinden).

In de beschrijving in hoofdlijnen wordt ten aanzien van de mogelijke bestemming bijzondere doeleinden het volgende gesteld:

'De toekomstige behoefte aan wijkverzorgende faciliteiten (.....) is nooit geheel met zekerheid te voorzien. Buiten het plangebied bevinden zich weliswaar zulke voorzieningen, maar sommige liggen op vrij grote afstand (centrum Leek: 2 km). Waardevolle initiatieven kunnen een plaats krijgen nabij de hoofdontsluiting 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 de bestemming medewerking wordt verleend zal de parkeersituatie een belangrijke rol spelen. Verwezen wordt verder naar de voorschriften inzake de 'met wonen verenigbare functies'.

Aan de vestiging van 'met het wonen verenigbare functies' op gronden met de bestemming 'wonen' worden de volgende voorwaarden gesteld (artikel 4.1.1):

- a. de woonfunctie als overwegende functie mag niet worden aangetast;
- b. er mag geen onevenredige inbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden en gebouwen;
- c. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van het verkeer veroorzaken;
- d. detailhandel wordt slechts in beperkte mate toegestaan, mits deze direct verband houdt met het aan huis verbonden beroep.

ad a)

Deze voorwaarde is in het voorliggende geval niet van toepassing.

ad b)

Van een onevenredige inbreuk op de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en gebouwen zal geen sprake zijn. Hiertoe zijn in het voorliggende wijzigingsplan voorschriften opgenomen.

ad c)

Hoewel de vestiging van een huisartsenpraktijk normaal gesproken meer verkeer zal genereren dan ingeval ter plaatse een woning zou worden gerealiseerd, valt een onevenredige toename van het verkeer als gevolg van de vestiging van de praktijk niet te verwachten. Er wordt op afspraak gewerkt, zodat het verkeersaanbod zich verspreid over de dag zal voordoen. De geprojecteerde ligging, aan één van de hoofdontsluitingswegen van de wijk, staat borg voor een snelle afwikkeling van het verkeer van en naar de praktijk.

Ten behoeve van de huisartsenpraktijk zullen op eigen terrein 8 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De parkeerplaatsen zullen, overeenkomstig het terzake in de toelichting van het bestemmingsplan "Wolveschans II" opgenomen uitgangspunt, achter de voorgevelrooilijn worden gesitueerd.

ad d)

Er zal geen detailhandel worden uitgeoefend.

Op grond van de voorschriften van dit wijzigingsplan is de vestiging van een seksinrichting expliciet uitgesloten. Deze toevoeging ten opzichte van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Wolveschans II' heeft de volgende achtergrond. Op 1 oktober 2000 is het algemene bordeelverbod 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 'Wolveschans II' de vestiging van dergelijke inrichtingen reeds lijken uit te sluiten, is er voor gekozen om op dit punt volstrekte duidelijkheid te bieden.

De bestemming 'bijzondere doeleinden' is aangegeven op de plankaart die behoort bij dit wijzigingsplan.

3.2 Economische uitvoerbaarheid

Aan de uitvoering van dit wijzigingsplan zijn voor de gemeente geen kosten verbonden. Uitvoering zal plaatsvinden door particulieren.

3.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Met het voorliggende wijzigingsplan geven wij inhoud aan de in artikel 6 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Wolveschans II' opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Op de voorbereiding van het wijzigingsplan is afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6a van de Wet op de ruimtelijke ordening en de op grond van artikel 150 van de Gemeentewet vastgestelde gemeentelijke inspraakverordening, heeft het voorontwerp-wijzigingsplan vanaf 15 februari 2001 gedurende twee weken ter inzage gelegen. In de kennisgeving van de ter inzagelegging is melding gemaakt van de mogelijkheid om op verzoek tot een mondelinge gedachtewisseling over het voorontwerp-wijzigingsplan te komen. Van de geboden mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Binnen de daartoe gestelde termijn is een zienswijze ingediend door de heer L.J. Souman, Kluftlaan 8 te Leek. De zienswijze richt zich samengevat op:

- a. het voorgenomen gebruik voor bedrijfsmatige doeleinden is niet passend in een gebied dat voor 'wonen' is bestemd;
- b. een toename van het autoverkeer, leidend tot geluid- en stankoverlast;
- c. situering en ontsluiting van de praktijk leidt tot verkeersonveilige situaties.

ad a)

De zienswijze impliceert dat het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in het voorliggende, in ontwikkeling zijnde woongebied, in het geheel niet passend is. Deze zienswijze delen wij niet. Kenmerkend voor de bestemmingsplannen Wolveschans I en Wolveschans II is de ruime opvatting van het begrip 'wonen'. Hieronder worden mede begrepen bepaalde vormen van beroepsuitoefening en dienstfuncties. Niet binnen de grenzen van de bestemming 'wonen' passende vormen van dienstverlening worden echter niet bij voorbaat uitgesloten. In het bestemmingsplan is in zoverre rekening gehouden met de behoefte aan vestiging van dienstverlenende vormen van bedrijvigheid, dat voor dergelijke functies een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is slechts mogelijk in een op de plankaart aangegeven gebied, gelegen nabij de hoofd-ontsluiting van de wijk.

De voorgenomen vestiging van de groepspraktijk voor huisartsen is in strijd met het bestemmingsplan. Om de vestiging van de praktijk mogelijk te maken dient de bestemming 'wonen' derhalve te worden gewijzigd in de bestemming 'bijzondere doeleinden'. De voorgenomen wijziging komt ons niet onredelijk voor:

- de kavel waarop de groepspraktijk voor huisartsen is geprojecteerd is gelegen binnen het gebied waarop de wijzigingsbevoegdheid van toepassing is;
- de praktijk is geprojecteerd aan één van de hoofdontsluitingswegen van de wijk Wolveschans; de betreffende weg (Windsingel) vormt tevens de belangrijkste toevoerweg naar de tweede fase van de wijk Wolveschans;

- aard en omvang van de bedrijvigheid zijn passend binnen een woongebied; de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en daarop gebouwde en/of te bouwen woningen worden niet onevenredig aangetast.

ad b)

Op grond van de Wet geluidhinder heeft in beginsel elke weg van rechtswege een zone. De zone geldt als aandachtsgebied waarbinnen de normstelling van de Wet geluidhinder van toepassing is. Uitgezonderd zijn slechts:

- woonerven en wegen met een maximum snelheid van 30 km/u;
- wegen, waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de weg 50 dB(A) of minder bedraagt.

Op 26 juni 1995 heeft de raad een geluidniveaukaart vastgesteld. Voor wat betreft het in het geding zijnde deel van de Windsingel is vastgesteld, dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de weg minder dan 50 dB(A) zal bedragen. Dit betekent concreet dat de normstelling van de Wet geluidhinder in het voorliggende geval niet van toepassing is. Met betrekking tot de ter plaatse van de door de heer Souman te bouwen woning te verwachten verkeersintensiteit merken wij overigens het volgende op.

Zoals reeds in paragraaf 3.1 is overwogen, zal de vestiging van een groepspraktijk voor huisartsen normaal gesproken meer verkeer genereren dan ingeval ter plaatse een woning zou worden gerealiseerd. Van een onevenredige, niet aanvaardbare toename van het autoverkeer zal naar onze mening echter geen sprake zijn:

- er wordt op afspraak gewerkt, zodat het verkeersaanbod zich verspreid over de dag zal voordoen;
- de geprojecteerde ligging, aan één van de hoofdontsluitingswegen van de wijk, staat borg voor een snelle afwikkeling van het verkeer van en naar de praktijk; het profiel van de weg (rijbaan: 6 meter) is afgestemd op de functie van de weg.

De keuze van de heer Souman om aan een hoofdontsluitingsweg een woning te realiseren brengt met zich mee, dat betrokkene rekening dient te houden met een in vergelijking met een woonstraat grotere verkeersintensiteit en mogelijke neveneffecten in de sfeer van geluid- en stankhinder. Deze grotere intensiteit en mogelijk daaruit voortvloeiende neveneffecten zullen tot op zekere hoogte geaccepteerd moeten worden. Het voedingsgebied voor het in het geding zijnde deel van de Windsingel zal na realisering van het bestemmingsplan Wolveschans II circa 175 woningen bedragen. Uitgaande van een gemiddeld autogebruik van 7 tot 8 ritten per woning per etmaal, zal de intensiteit ter plaatse van de door de heer Souman te bouwen woning naar schatting 1225 -1400 motorvoertuigen per etmaal bedragen, exclusief de verkeersbewegingen van en naar de groepspraktijk. De intensiteit, voortvloeiend uit de vestiging van de groepspraktijk wordt geraamd op circa 140 autoritten per etmaal op doordeweekse dagen. De maximale intensiteit komt hiermee totaal op 1365 tot 1540 motorvoertuigen per etmaal. Een deel hiervan (naar verwachting tussen de 490 en 540 mvt/etm) zal gebruik maken van de tussen de Tuinmanslaan en de Windsingel aan te leggen woonstraat, waarop ook de ontsluiting van de groepspraktijk zal plaatsvinden. Gelet op de functie van de Windsingel als hoofdontsluitingsweg van de wijk, achten wij dit aantal alleszins acceptabel. Ten aanzien van de door de heer Souman genoemde hinderaspecten zal naar onze mening geen sprake zijn van een onaanvaardbare situatie. Overigens zullen de in het plangebied van het bestemmingsplan Wolveschans II gelegen wegen naar verwachting vóór 1 mei 2001 worden aangewezen als 30-km gebied, hetgeen een positief effect zal hebben op de door de heer Souman genoemde hinderaspecten, alsmede op de verkeersveiligheid.

ad c)

De groepspraktijk zal worden ontsloten op de tussen de Tuinmanslaan en de Windsingel aan te leggen woonstraat. Zoals onder ad b) reeds is opgemerkt, zullen naar verwachting tussen de 490 en 540 mvt/etm via deze woonstraat van en naar de Windsingel hun weg zoeken. De overige 875 - 1000 mvt/etm zullen gebruik maken van het ten oosten van de kavel van de heer Souman gelegen deel van de Windsingel. De omvang van de beide, potentieel kruisende of invoegende verkeersstromen en de specifieke bijdrage van de huisartsenpraktijk hieraan is niet zodanig, dat hierdoor verkeersonveilige situaties hoeven te ontstaan. De verwachte aanwijzing als 30 km-gebied zal overigens ook een positief effect hebben op de verkeersveiligheid.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp-wijzigingsplan toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. Dit overleg heeft geleid tot de volgende resultaten (bijlage 2):

1. Commissie bestemmingsplannen (brief d.d. 7 maart 2001)

reactie:

De commissie stelt vast dat de in het bestemmingsplan Wolfeschans II gestelde grenzen voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht zijn genomen. Tegen het ontwerp-wijzigingsplan bestaat geen bezwaar.

2. Rijksconsulent Economische Zaken Groningen, Friesland en Drenthe

Geen reactie ontvangen.

3. Waterschap Noorderzijlvest

Geen reactie ontvangen

GEMEENTE LEEK

BESTEMMINGSPLAN WOLVESCHANS II

WIJZIGINGSPLAN WINDSINGEL

VOORSCHRIFTEN

19 april 2001
sector VROM

INHOUD

artikel 1	begripsbepalingen
artikel 2	van toepassing verklaring
artikel 3	bestemming
artikel 4	citeertitel

PARAGRAAF I

ALGEMENE BEPALINGEN

artikel 1 Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. bestemmingsplan: het bestemmingsplan 'Wolveschans' van de gemeente Leek, zoals vastgesteld door de raad bij besluit van 30 oktober 2000.
- b. wijzigingsplan: het 'wijzigingsplan Windsingel' als vervat in deze voorschriften en de wijzigingskaart
- c. wijzigingskaart: de als zodanig gewaarmerkte tekening van het wijzigingsplan
- 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, sekstheater, een parclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

PARAGRAAF II

VAN TOEPASSING VERKLARING

artikel 2 Van toepassing verklaring

1.

Met in achtneming van het bepaalde in artikel 1 en artikel 3 zijn de in het tweede lid genoemde voorschriften van het bestemmingsplan van overeenkomstige toepassing op de in dit wijzigingsplan betrokken gronden, die zijn aangegeven en van een bestemming zijn voorzien op de wijzigingskaart, 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.

2.

De in het eerste lid bedoelde voorschriften van het bestemmingsplan zijn:

- artikel 1 Begripsbepalingen
- artikel 2 Wijze van meten
- artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen
- artikel 7 Gebruiksbepalingen
- artikel 8 Vrijstellingsbevoegdheid
- artikel 9 Overgangsbepalingen

PARAGRAAF III

BESTEMMINGSBEPALINGEN

artikel 3 Bijzondere doeleinden

1.

De op de wijzigingskaart voor bijzondere doeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven of personen, zoals een artspraktijk, een advocatenkantoor, een administratiekantoor en dergelijke, met daarbij behorende bijgebouwen, wegen, paden, parkeerplaatsen, tuinen en erven.

2.

De ten behoeve van de in het eerste lid bedoelde bestemming op te richten gebouwen dienen te voldoen aan de volgende eisen:

- a. de voorgevel is gesitueerd op een afstand van tenminste 5 m achter de voorgrens van het perceel;
- b. het hoofdgebouw is maximaal 1 bouwlaag hoog;
- c. bijgebouwen zijn maximaal 1 bouwlaag hoog; de totale oppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m²; (kappen worden niet als bouwlaag gerekend)
- d. de totale oppervlakte aan hoofd- en bijgebouwen bedraagt maximaal 200 m²;
- e. de afstand van de zijgevel(s) van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt tenminste 3 m; bijgebouwen mogen ook in de achterste en zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

PARAGRAAF IV OVERIGE BEPALINGEN

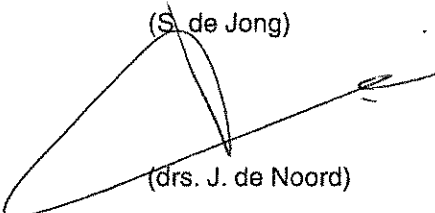
artikel 4 citeertitel

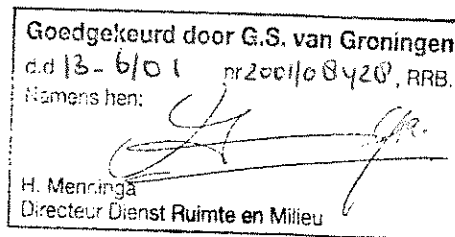
Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel: 'voorschriften wijzigingsplan Windsingel'

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leek in de vergadering van 1 mei 2001.

Burgemeester en wethouders van Leek:

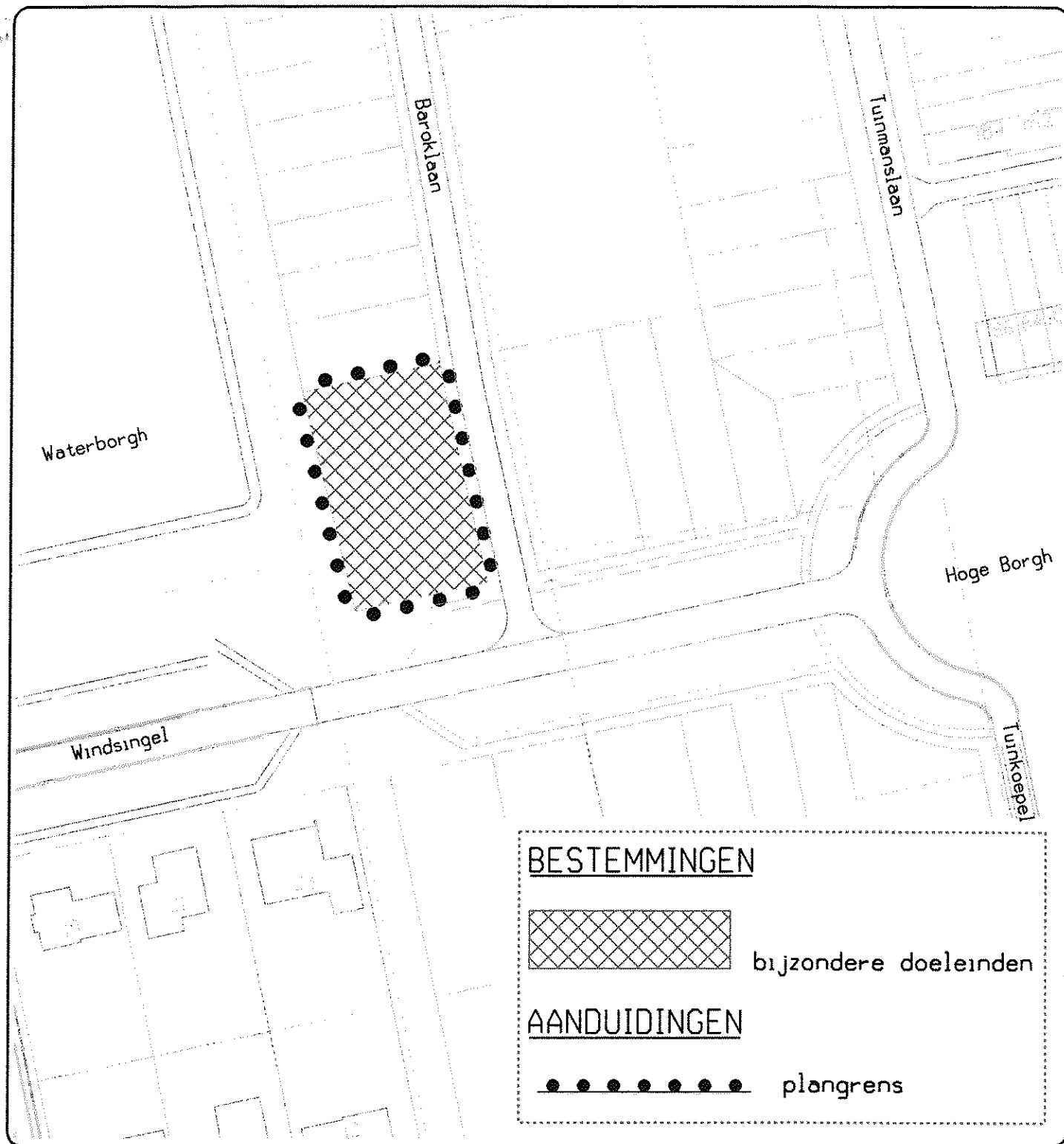

(S. de Jong) , burgemeester.


(drs. J. de Noord) , secretaris.



23

24



GEMEENTE



LEEK

Tolberterstraat 66 9351 BJ LEEK
 Tel: 0594-551515 Fax: 0594-517512
 E-mail: info@leek.nl internet: http://www.leek.nl

PLAN: Wijzigingsplan Windsingel
 Bestemmingsplan Wolfeschans fase II

ONDERDEEL: Bestemmingsplannen

Gemeente Leek Sectie H

Schaal 1:1000



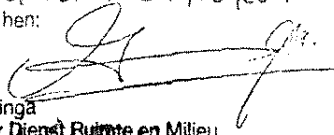
	NAAM	DATUM
GETEKEND	p. Louwes	13 feb. 2001
WIJZIGING	p. Louwes	21 maart 2001
WIJZIGING		
WIJZIGING		

OPENBARE WERKEN

2001

...windsingel.dgn

22 MAR 2001

Goedgekeurd door G.S. van Groningen
d.d. 13/6/2001, nr 2001/00428, RRB.
Namens hen:

H. Menninga
Directeur Dienst Ruimte en Milieu

BIJLAGE 14

Gemeente **Leek**



Bestemmingsplan Bedrijventerrein Diepswal 2001

Inhoud:

Toelichting

Bijlagen

Voorschriften

Plankaart nr. 125.00.02.32.00.C01

BügelHajema
ADVISEURS

Behoort bij besluit van
de raad

burgemeester en wethouders
der gemeente LEEK
d.d. 26-8-2002

mij bekend,
de secretaris van Leek

Leek/Assen
13 september 2002

goedgekeurd 01-04-2003



Voorschriften

Inhoudsopgave

Algemene bepalingen	3
Artikel 1 Begripsbepalingen	3
Artikel 2 Wijze van meten	7
Bestemmingsbepalingen	9
Artikel 3 Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen	9
Artikel 4 Bedrijventerrein	10
Artikel 5 Kleine bedrijven	13
Artikel 6 Woonwagenstandplaatsen	16
Artikel 7 Sportieve recreatie/evenementen	18
Artikel 8 Rioolwaterzuiveringsinstallatie	20
Artikel 9 Gasverdeelstation	21
Artikel 10 Wegverkeer	22
Artikel 11 Water	24
Artikel 12 Beplanting	25
Bijzondere bepalingen	27
Artikel 13 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	27
Artikel 14 Toepassing artikel 8, lid 2 van de Wet op de openluchtrecreatie	28
Artikel 15 Uitsluiting seksinrichting	29
Artikel 16 Wet geluidhinder	30
Artikel 17 Algemene vrijstellingen	31
Artikel 18 Overgangsbepalingen	32
Artikel 19 Slotbepaling	33
Staat van bedrijven	35

Algemene bepalingen

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- a. *het plan*:
het bestemmingsplan Bedrijventerrein Diepswal 2001 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*:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

-
- i. *bouwwvlak:*
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. *bouwperceelsgrens:*
een grens van een bouwperceel;
 - m. *indelingslijn:*
een als zodanig op de plankaart aangegeven lijn ten behoeve van het indelen van een bouwwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;
 - n. *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;
 - o. *bestaand gebruik:*
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
 - p. *peil:*
 - 1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - 2. 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 één afzonderlijk huishouden;
 - u. *woonwagen:*
voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst of een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
 - v. *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;
 - w. *geluidgevoelige gebouwen en objecten:*
gebouwen en objecten als bedoeld in het Besluit grenswaarden in zones langs wegen;
 - x. *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;
 - 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;

z. *seksinrichting:*

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

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;
voorzover in de voorschriften een dakhelling is voorgeschreven,
is deze niet van toepassing op de horizontale gedeelten van
afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansarde-
kappen 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 grond-vloer, de
buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren)
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 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

Beschrijving in hoofdlijnen gemeenschappelijk aan alle bestemmingen

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

1. Vrijstellingen

De toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid dient beperkt te blijven tot incidentele gevallen waarbij geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gebouwen;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid.

2. Wijziging

De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is beperkt tot de gevallen waarbij de in het plan begrepen woonbelangen en de ten dienste van het wonen staande voorzieningen niet wezenlijk worden aangetast. In de afweging worden in ieder geval de stedenbouwkundige, verkeerstechnische en milieuhygiënische belangen betrokken.

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 VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (geheel herziene uitgave 1999) als uitgangspunt gehanteerd.

Artikel 4

Bedrijventerrein

1. Doeleindenomschrijving

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

- industrie, groothandel, reparatie-, verhuur-, bouwnijverheid- en installatiebedrijven en dienstverlenende bedrijven welke wat betreft geur, stof, geluid en gevaar, voor zover aangegeven met:
 - B1 toelaatbaar zijn op een afstand van ten minste 50 m van een aangrenzend woongebied;
 - B2 toelaatbaar zijn op een afstand van ten minste 100 m van een aangrenzend woongebied;
 - B3 toelaatbaar zijn op een afstand van ten minste 200 m van een aangrenzend woongebied;
 - B4 toelaatbaar zijn op een afstand van ten minste 300 m van een aangrenzend woongebied;
- bestaande bedrijven, voorzover niet vallend onder het voorgaande, uitsluitend overeenkomstig de bestaande bedrijfsvoering;
- kleinschalige kantoren met een plaatselijk verzorgende functie; uitsluitend voorzover de gronden zijn aangegeven met "kantoren";
- verkeer en verblijf;
- groenvoorzieningen;
- openbare nutsvoorzieningen.

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

2. Beschrijving in hoofdlijnen

Toelaatbaarheid bedrijven

Met het oog op een aanvaardbare afstand tot wonen zijn de betreffende bestemmingsvlakken als volgt gezoneerd:

aanduiding bestemmingsvlak:	toelaatbare categorieën:
B1	1 t/m 3 (afstand 50 m)
B2	1 t/m 3 (afstanden 50 m en 100 m)
B3	1 t/m 4 (afstand 200 m)
B4	1 t/m 4 (afstand 300 m).