

Onderwerp : Vaststelling Bestemmingsplan Leek Centrum - Herontwikkeling de Tip
Zaaknummer : 1969-AZK-451
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: Wethouder Dijkstra-Jacobi
Bijlagen : 1. Bestemmingsplan Leek Centrum - Herontwikkeling de Tip (incl. bijlagen)
2. Besluit hogere grenswaarden
3. Besluit vormvrije m.e.r.-beoordeling

◆ **Voorgesteld besluit**

1. Kennisnemen van de inhoudelijke opmerkingen van de provincie Groningen op het bestemmingsplan Leek Centrum - Herontwikkeling de Tip;
2. In te stemmen met de, naar aanleiding van de zienswijze en inhoudelijke opmerkingen, gemaakte wijzigingen in het bestemmingsplan;
3. Het bestemmingsplan Leek Centrum - Herontwikkeling de Tip (NL.IMRO.1969.BPLE18HERS1-OWo1) gewijzigd vast te stellen;
4. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPLE18HERS1-VAo1 te geven;
5. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_
NL.IMRO.1969.BPLE18HERS1-VAo1.dxf vast te stellen;

◆ **Inhoudelijke toelichting**

De panden aan de noordoostzijde van de Tolberterstraat 40-50 te Leek (even nrs. tussen De Tip en de rotonde/ voormalige locaties Univé en Bronsema) staan al enige tijd leeg. Voor de locatie Univé is enkele jaren geleden een bouwvergunning afgegeven voor de bouw van 18 appartementen en een kantoorruimte. Dit plan is niet gerealiseerd. De gronden zijn aangekocht door een aantal lokale ondernemers die het gebied willen herontwikkelen. Met deze ondernemers en hun architect van Ringen zijn gesprekken gevoerd over de randvoorwaarden voor herontwikkeling. Het plan betreft het slopen van de bestaande gebouwen op de locatie en het realiseren van 30 appartementen. Met het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om op de locatie 30 appartementen te kunnen realiseren. Gedurende terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Door de provincie Groningen is wel verzocht om een aanpassing in de regels van het bestemmingsplan zodat, vanwege de hogere grenswaarde geluid, de geluidwering van de gevels wordt geborgd. Naar aanleiding van deze opmerking is er een aanvulling gedaan in de regels van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om het gewijzigde bestemmingsplan Leek Centrum -Herontwikkeling de Tip vast te stellen.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage moet ten behoeve van het voorgenomen plan een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Hierbij dient onderzocht te worden of de voorgenomen activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu, gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële (milieu)effecten. BügelHajema heeft hiervoor een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat als gevolg van de voorgenomen activiteit geen belangrijke milieueffecten optreden, zodat geen MER nodig is.

Op basis van de notitie heeft het college op 26 maart 2019 een zogenaamde m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen. Dit besluit maakt deel uit van het bestemmingsplan Leek Centrum - Herontwikkeling de Tip .

Geluidsonderzoek

BügelHajema Adviseurs b.v. heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar geluidsbelasting op de te realiseren appartementen in het kader van het bestemmingsplan Locatie De Tip in Leek. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt een appartement als een geluidsgevoelig gebouw. Daarom dient er een toetsing plaats te vinden aan de eisen uit de Wet geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een geluidgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De nieuw te realiseren appartementen bevinden zich binnen de geluidzones van de N372 en Oosterheerdtstraat. Uit het onderzoek blijkt dat de te realiseren appartementen niet voldoen aan de wettelijke eisen wat betreft het wegverkeerslawaai. Om de realisatie van deze appartementen mogelijk te maken dient het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westerkwartier hogere waarden te verlenen. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde (tot maximaal 63dB) moet overwogen worden of voor de betreffende woongevels een hogere grenswaarde voor geluid kan worden vastgesteld. De Wgh bepaalt dat het vaststellen van een hogere waarde voor geluid slechts plaatsvindt, indien geluid reducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. In het onderzoek is gemotiveerd waarom maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied niet mogelijk zijn. Mogelijk zijn voor het verlenen van een hogere waarde wel aanvullende geluidsisolerende maatregelen aan de betreffende gevels van de geluidgevoelige bebouwing nodig, met het doel te kunnen voldoen aan de maximale toelaatbare binnenwaarde van 33 dB. Dit onderzoek dient bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwplan aangeleverd te worden. Bij de beoordeling van de omgevingsaanvraag voor de realisatie van de woningen wordt dit getoetst.

De vaststelling van een hogere grenswaarde voor geluid is een bevoegdheid van uw college. Voor de vaststelling van een hogere grenswaarde voor geluid is een ontwerpbesluit opgesteld. Het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarde, is gekoppeld aan het bijbehorend ruimtelijk besluit. Dit betekent dat het ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarde geluid voor het indienen van zienswijze(n), tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage hebben gelegen. Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde zijn geen zienswijzen ingediend. Het college heeft op 11 juni het besluit hogere grenswaarde vastgesteld

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van dit plan te toetsen voor het aspect ecologie, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd. Het doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is. Uit de inventarisatie blijkt dat in de bebouwing potentiële verblijfplaatsen voor de gierzwaluw, huismus en vleermuizen zich bevinden. Door de sloop van de bebouwing gaan mogelijk verblijfplaatsen van deze soort(groep)en verloren. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen of daadwerkelijk verblijfplaatsen van deze soort(groep)en aanwezig zijn. Dit nadere onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. De verwachting is dat dit onderzoek in september 2019 wordt afgerond. Aan de hand van het nader onderzoek kan worden bepaald of een ontheffing van de Wnb moet worden aangevraagd. Verder komt uit de inventarisatie naar voren dat rekening moet worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Uit de inventarisatie blijkt verder dat een

nadere analyse in het kader van de gebiedenbescherming van de Wnb of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid niet noodzakelijk is.

Vooroverleg

Het ontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg aan de provincie Groningen en het Waterschap Noorderzijlvest (watertoets) aangeboden. De provincie heeft na ontvangst van het ontwerpplan een aantal opmerkingen gemaakt ten aanzien van Externe veiligheid en de landschaps- en cultuurhistorische waarden. In overleg met de provincie en de Veiligheidsregio Groningen is het ontwerpbestemmingsplan aangepast. Het ontwerpplan is via de digitale watertoets aan het Waterschap Noorderzijlvest kenbaar gemaakt. Gezien het feit dat in de nieuwe situatie het verhardingspercentage afneemt, is de korte procedure watertoets van toepassing op dit plan. Een groot deel van het plangebied wordt uitgevoerd zonder verharding en met veel groen. Dit maakt geleidelijke afvoer van hemelwater mogelijk. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van een gescheiden rioleringsstelsel. Schoon hemelwater wordt via een aparte riolering afgevoerd. Het resultaat van de watertoets is opgenomen in de bijlage van het ontwerpbestemmingsplan. Voor de verdere procedurele afhandeling van de watertoets is het ontwerpplan toegestuurd naar Waterschap Noorderzijlvest.

Aanpassing regels

Ten behoeve van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan heeft de provincie hier opnieuw kennis van kunnen nemen. De provincie heeft een opmerking tegen het ontwerpbestemmingsplan gemaakt ten aanzien van de geluidwering van de gevels in relatie tot de hogere grenswaarde. Ze hebben verzocht om de geluidwering van de gevels te borgen in de regels van het bestemmingsplan. In overleg met Bügelhajema is hiervoor een voorstel aan de provincie gestuurd. De provincie kan instemmen met dit voorstel. De provincie heeft hierom geen zienswijze tegen het plan ingediend. De regels van het bestemmingsplan zijn naar aanleiding hiervan als volgt aangevuld:

3.2. Bouwregels

3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

....

de bouw en de instandhouding van geluidgevoelige bebouwing is slechts toegestaan indien deze voldoet aan de wettelijke binnenwaarde van 33 dB vanwege weglawaai; hierbij moet worden uitgegaan van de cumulatieve geluidbelasting, zoals aangegeven in tabel 6 van het akoestisch onderzoek dat als bijlage 7 bij de toelichting is gevoegd; of kan worden voldaan aan de wettelijke binnenwaarde moet blijken uit de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen;

◆ **Historische context**

Communicatie

De mogelijkheid voor een herontwikkeling van de locatie door de initiatiefnemer loopt sinds juli 2016. In de tussenliggende periode is het plan verder uitgewerkt en heeft de initiatiefnemer marktonderzoek gedaan. Daarnaast is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid de voorgenomen ontwikkeling. Het voorlopige bouwplan is op 1 mei 2017 tijdens een inloopbijeenkomst in het gemeentehuis in Leek tezamen met de nieuwe stedenbouwkundige opzet van de locatie gepresenteerd aan omwonenden en geïnteresseerden. Het plan is tijdens deze bijeenkomst positief ontvangen. Inmiddels is ca. 75% van de appartementen verkocht.

Voor de wijziging van het bestemmingsplan heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Een ieder heeft gedurende deze periode zienswijzen kunnen indienen tegen het plan. Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan moet de raad worden gevraagd het bestemmingsplan vast te stellen. Het vastgestelde bestemmingsplan zal weer 6 weken ter inzage worden gelegd en hiertegen kan beroep ingesteld worden.

Planning

De initiatiefnemer heeft aangegeven, graag rond september 2019 te willen starten met de realisatie van de nieuwbouw. Dit betekent dat de het bestemmingsplan tijdig moet worden vastgesteld.

Momenteel wordt onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb). Aan de hand van het nader onderzoek kan worden bepaald of een ontheffing van de Wnb moet worden aangevraagd. De verwachting is dat dit onderzoek in september 2019 wordt afgerond. De ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is een bevoegdheid van de provincie. Deze ontheffing zal, indien nodig, worden aangevraagd. Werkzaamheden kunnen niet eerder starten dan een ontheffing is afgegeven.

◆ **Bekendmaking**

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld zal deze via de reguliere weg bekend worden gemaakt. De vaststelling zal worden gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Staatcourant. Daarnaast zal het plan digitaal te raadplegen zijn op www.ruimtelijkeplannen.nl

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel Vaststelling Bestemmingsplan Leek Centrum - Herontwikkeling de Tip van 29 mei 2019,

Besluit:

1. Kennisnemen van de inhoudelijke opmerkingen van de provincie Groningen op het bestemmingsplan Leek Centrum - Herontwikkeling de Tip;
2. In te stemmen met de, naar aanleiding van de zienswijze en inhoudelijke opmerkingen, gemaakte wijzigingen in het bestemmingsplan;
3. Het bestemmingsplan Leek Centrum - Herontwikkeling de Tip (NL.IMRO.1969.BPLE18HERS1-OWo1) gewijzigd vast te stellen;
4. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.BPLE18HERS1-VAo1 te geven;
5. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.1969.BPLE18HERS1-VAo1.dxf vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 26 juni 2019.

F.H. Wiersma
Voorzitter

J.L. de Jong
Griffier