

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Leek - Poort van Leek'
Zaaknummer : 1969114742
Verantwoordelijk
portefeuillehouder: H. Haze
Bijlagen : 1. Bestemmingsplan 'Leek – Poort van Leek'
2. Advies Veiligheidsregio

✿ **Voorgesteld besluit**

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Leek – Poort van Leek' (NL.IMRO.1969.20201080-OWo1) gewijzigd vast te stellen, waarbij:
 - a. Het begrip beperkt kwetsbaar object wordt toegevoegd aan de begrippenlijst;
 - b. Het begrip kwetsbaar object wordt toegevoegd aan de begrippenlijst;
 - c. In artikel 8 regels worden opgenomen voor de aanduiding 'geluidzone – industrie';
 - d. In artikel 8 regels worden opgenomen voor de aanduiding 'veiligheidszone';
 - e. Op de verbeelding de aanduiding 'overige zone – gezoneerd terrein' wordt vervangen door de aanduiding 'geluidzone – industrie';
 - f. Op de verbeelding de aanduiding 'veiligheidszone' wordt toegevoegd;
2. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.20201080-VA01 te geven;
3. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.1969.20201080-VA01.dxf vast te stellen;
4. Geen grondexploitatieplan vast te stellen.

✿ **Inhoudelijke toelichting**

Aan de rotonde in de hoek waar de Oldebertweg en de Euroweg bij elkaar komen stond tot 2014 Hotel Leek. In 2014 is het hotel afgebroken en daarna is de locatie braak komen te liggen. Sindsdien is er gezocht naar een passende invulling van deze prominente locatie in Leek.

De onderhavige initiatiefnemer heeft zich in 2019 gemeld voor de ontwikkeling van deze locatie ten behoeve van een medisch centrum (zie bijlage voor impressies van het gebouw en een gebiedsanalyse). Aanleiding was een ruimtebehoefte van een huisartsenpraktijk en een fysiopraktijk in Leek. Beide beoogde huurders van het eerste uur zagen en zien meerwaarde in het bundelen van verschillende zorgaanbieders in één gebouw. De eerste periode heeft de initiatiefnemer veel tijd besteed aan gesprekken met beoogde huurders en hun huisvestingswensen. Anno 2023 zijn de volgende zorgaanbieders in beeld om zich op deze locatie te vestigen: huisartsen, fysio, GGD, apotheek, thuiszorg, diëtist, huidtherapeut, logopedie en een verloskundige.

Op basis van de behoeften van de beoogde huurders is een eerste ontwerp gemaakt. Dit eerste ontwerp beperkte zich tot één bouwlaag. Stedenbouwkundig is het echter zeer gewenst dat op deze prominente plek een representatief gebouw komt met een betekenisvolle massa en een goede oriëntatie. In overleg met de gemeente is de

initiatiefnemer daarom tot uitbreiding van het programma gekomen met sociale woningbouw. Hierbij is de samenwerking gezocht met Wold en Waard. De initiatiefnemer was vergevorderd met de woningbouwcoöperatie om tot een gezamenlijke ontwikkeling te komen. Begin 2022 is Wold en Waard echter afgehaakt vanwege de stijgende bouwkosten, waardoor het voor hen niet meer te exploiteren was. Gemeente en initiatiefnemer hebben de mogelijkheden onderzocht om het plan financieel haalbaar te krijgen. Uiteindelijk heeft initiatiefnemer aangegeven dat hij op basis van een programma met een medisch centrum op de begane grond en in totaal 28 appartementen op de tweede en derde bouwlaag, waarvan 20 sociale huur, mogelijkheden ziet om deze ontwikkeling te realiseren.

Argumenten

1.1 De zorg kan in het nieuwe centrum beter op elkaar worden afgestemd

In het medisch centrum worden verschillende zorgaanbieders gebundeld waardoor de zorg beter op elkaar kan worden afgestemd. Bovendien wordt met de ontwikkeling van dit medisch centrum het ruimtegebrek van een aantal zorgaanbieders opgelost. Met name de huisartsen in de Wolveschans in Leek zoeken al jarenlang naar een ruimere huisvesting. Dit is ook in overeenstemming met het doel van de omgevingsvisie om het voorzieningenniveau van de voorzieningenkernen op peil te houden en om voorzieningen te clusteren langs bereikbaarheidsassen.

1.2 De voorgenomen woningbouw past binnen de Woonvisie en regionale afspraken

De Woonvisie 2020-2025 kent meerdere ambities en doelstellingen. In zijn algemeenheid kan worden gezegd dat ingezet wordt op het zo veel mogelijk realiseren van woningbouw op binnendorpse locaties (i.p.v. op uitbreidinglocaties), het benutten van woningbouw om locaties kwalitatief te verbeteren, het zorgen voor voldoende betaalbare en duurzame woningen en het zorgen voor voldoende woningen opdat een ieder zolang mogelijk 'thuis' kan blijven wonen. Specifiek voor Leek wordt aandacht gevraagd voor de entree van Leek als visitekaartje voor het dorp. Tevens wordt er bij nieuwbouw in Leek ingezet op een gemengd woningaanbod met specifiek aandacht het toevoegen van sociale huurwoningen.

Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 20 sociale huurappartementen (minimaal 10 jaar) en 8 appartementen in de vrije sector. Samen met meerdere zorg-functies op de begane grond wordt er een kwalitatieve invulling gegeven aan de 'entree van Leek', waar bij de appartementen betaalbaar en uitermate geschikt zijn om lang thuis te kunnen blijven wonen. Het project voorziet hiermee in meerdere ambities en doelstellingen van de Woonvisie Westerkwartier. Tevens past deze ontwikkelingen geheel binnen de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda daar waar het gaat om betaalbaarheid en wonen voor de doelgroep ouderen.

De gemeente Westerkwartier werkt met zeven gemeenten en de provincies Groningen en Drenthe samen op het vlak van onder andere woningbouw in het kader van de Regio Groningen-Assen (RGA). Het samenwerkingsverband heeft voor de gewenste ontwikkeling van de regio tot 2030 in 2004 een visie op hoofdlijnen vastgesteld.

In dit Regionaal Woondocument is per gemeente opgenomen wat de bandbreedte van de uitbreidingsbehoefte is en wat de geplande ontwikkelingen zijn (de regionale planlijst). De provincie toetst woningbouwplannen op basis van deze regionale afspraken. De locatie

'Hotel Leek' is opgenomen op de gemeentelijke woningbouwplanlijst en is onderdeel van de regionale planlijst.

1.3 Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 februari 2023 tot en met 30 maart 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze periode kon iedereen een zienswijze op het plan indienen. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

1.4 Om aan te sluiten bij de toelichting van het plan is wijziging van een aanduiding nodig

Dit betreft een technische wijziging om de omvang van het gezoneerde industrieterrein aan te passen. De regels en de verbeelding waren niet overeenkomstig de bedoeling van het plan opgesteld. In de toelichting stond al:

"In de directe omgeving van het plangebied ligt het bedrijventerrein Leek. Dit betreft een geluidgezoneerd terrein, waarvan het plangebied ook deel uit maakt. Het bevoegd gezag heeft aangegeven met de voorgenomen ontwikkeling het plangebied te dezoneren, waardoor deze niet langer deel uitmaakt van dit bedrijventerrein."

Dezoneren moet omdat de nieuwe bestemming geen grote lawaaimakers meer toestaat. De aanduiding 'Overige zone – gezoneerd terrein' is vervangen voor de aanduiding 'Geluidzone – Industrie'. De locatie blijft daarmee wel in de invloedssfeer van het gezoneerde terrein liggen. Omdat niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde voor geluid is tevens een hogere waardenbesluit nodig. Het college is bevoegd om hogere grenswaarden in te stellen. Dit besluit is op 29 augustus 2023 genomen.

1.5 Op basis van een reactie van de Veiligheidsregio wordt een aanduiding toegevoegd

De Veiligheidsregio heeft nog een advies ingediend (als bijlage toegevoegd) dat niet als zienswijze moet worden beschouwd. Op basis van dit advies is het wordt voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen in die zin dat er een aanduiding op de verbeelding wordt toegevoegd. Deze aanduiding geeft het invloedsgebied weer van de lpg installatie die op het industriepark aanwezig is. Binnen de aanduiding mogen geen gebouwen voor kwetsbare personen worden gebouwd. Dit heeft geen gevolgen voor het gezondheidscentrum maar ziet erop toe dat er in de toekomst bij wijziging van de functie rekening wordt gehouden met de veiligheid van kwetsbare personen.

Op basis van de reactie van de Veiligheidsregio is overigens ook het onderzoek naar externe veiligheid aangepast. Dit is als bijlage 8 bij de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd. Omdat het onderdeel is van de toelichting is het geen formele wijziging ten opzichte van het ontwerpbesluit.

1.6 Er blijft sprake van een goede ruimtelijke ordening

In hoofdstuk 4 van de toelichting bij het bestemmingsplan wordt ingegaan op de verschillende omgevingsaspecten. Hieruit blijkt dat er geen aanleiding is om de ontwikkeling aan te passen vanwege de omgevingsaspecten.

4.1 Het kostenverhaal is geregeld met de koopovereenkomst

Met de initiatiefnemer is een koopovereenkomst gesloten over de grondaankoop. Uit de opbrengsten van de verkoop wordt ook het kostenverhaal gedekt zoals dat bedoeld is in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het vaststellen van een

grondexploitatieplan is daarom niet nodig. De koopsom is op basis van advies van onze planeconoom en een externe taxateur (Lamberink makelaars) bepaald en is marktconform.

✿ **Financiële onderbouwing**

De locatie was in eigendom van de gemeente. Het kostenverhaal is geregeld via de verkoop van de grond. Hieruit wordt ook de aanleg van parkeerplaatsen geregeld. Ook is er een planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de koper.

✿ **Vervoltraject**

Na de vaststelling ligt het bestemmingsplan samen met het besluit hogere geluidswaarden (vastgesteld door het college) zes weken ter inzage waarbij belanghebbenden in beroep kunnen gaan bij de Raad van State (afdeling bestuursrechtspraak).

✿ **Bekendmaking**

De ter inzagelegging wordt aangekondigd in het Gemeenteblad. Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Degenen die zich hebben aangemeld op de attenderingsservice krijgen een melding.

✿ **Inspraak**

De initiatiefnemer heeft een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Hier werd overwegend positief gereageerd op de plannen. Een verslag van de avond is als bijlage 9 van de toelichting bij het bestemmingsplan gevoegd. Daarnaast heeft initiatiefnemer individueel contact gehad met de omliggende bedrijven en vastgoedeigenaren. Er zijn dan ook geen zienswijzen ingediend. Alle belanghebbenden hebben nog wel de mogelijkheid om in beroep te gaan.

het college van burgemeester en wethouders

A. van der Tuuk, burgemeester

R. Kleijnen, secretaris

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Westerkwartier,

Gelezen het voorstel Vaststelling bestemmingsplan 'Leek - Poort van Leek' van 29 augustus 2023,

Besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan 'Leek – Poort van Leek' (NL.IMRO.1969.20201080-OWo1) gewijzigd vast te stellen, waarbij:
 - a. Het begrip beperkt kwetsbaar object wordt toegevoegd aan de begrippenlijst;
 - b. Het begrip kwetsbaar object wordt toegevoegd aan de begrippenlijst;
 - c. In artikel 8 regels worden opgenomen voor de aanduiding 'geluidzone – industrie';
 - d. In artikel 8 regels worden opgenomen voor de aanduiding 'veiligheidszone';
 - e. Op de verbeelding de aanduiding 'overige zone – gezoneerd terrein' wordt vervangen door de aanduiding 'geluidzone – industrie';
 - f. Op de verbeelding de aanduiding 'veiligheidszone' wordt toegevoegd;
 2. Het vastgestelde plan het identificatienummer NL.IMRO.1969.20201080-VAo1 te geven;
 3. De bij dit bestemmingsplan behorende ondergrond met identificatiecode o_NL.IMRO.1969.20201080-VAo1.dxf vast te stellen;
 4. Geen grondexploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Westerkwartier,
d.d. 11 oktober 2023.

A. van der Tuuk
Voorzitter

O. E. de Vries
Griffier