

Nummer 12-10.2012

De raad van de gemeente Eemsmond;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d.
24 mei 2012;

Overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan Uithuizermeeden Dorpscentrum met ingang van 17 februari 2012 tot en met 29 maart 2012 ter inzage heeft gelegen;
- binnen deze periode een zienswijze is ingediend door Gedeputeerde Staten van de Provincie Groningen;

Gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de ingebrachte zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft woningbouw in het buitengebied (percelen Havenweg 1 en 3 krijgen een aparte oppervlakteregeling conform de Provinciale Verordening), het begrip agrarisch bedrijf (de begripsbepaling wordt aangepast in die zin dat geen intensieve veehouderij is toegestaan) en de verwijzing naar de bijlage (verwezen wordt naar de juiste bijlage);
2. de ingebrachte zienswijze verder gegrond te verklaren voor wat betreft de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'bedrijf' en de afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming 'wonen' met betrekking tot het toevoegen van woningen door de afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming 'wonen' en de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'bedrijf' te schrappen;
3. de ingebrachte zienswijze deels ongegrond te verklaren voor wat betreft de afwijkingsbevoegdheid voor het toevoegen van woningen binnen de bestemming 'centrum' in zoverre dat de redactie van de afwijkingsbevoegdheid wordt aangepast in die zin dat de afwijkingsbevoegdheid uitsluitend betrekking heeft op het wijzigen van een bestaand gebouw in maximaal 1 woning; de afwijkingsbevoegdheid wordt niet van toepassing verklaard op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', 'tuincentrum' en detailhandel volumineus';
4. ambtshalve de verbeelding aan te passen in die zin dat deze in overeenstemming wordt gebracht met de regels voor wat betreft de dubbelbestemmingen 'waarde - archeologie 2' en 'waarde - archeologie 3'.
5. ambtshalve in artikel 15 de verwijzing naar de aanduiding 'geluidzone - spoor' te schrappen, omdat deze niet op de verbeelding is aangegeven;

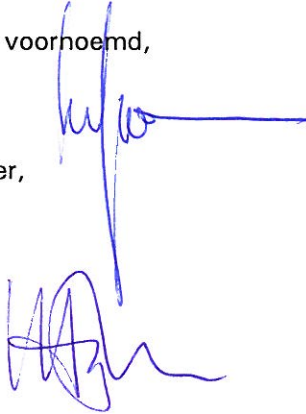
6. vast te stellen het bestemmingsplan Uithuizermeeden Dorpscentrum met inachtneming van de wijzigingen zoals hiervoor in 1 t/m 5 is aangegeven.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Eemsmond, gehouden op 7 juni 2012.

De raad voornoemd,

voorzitter,

griffier,



Cariform besloten
7-6-2012

Mevrouw Damhof geeft een stemverklaring:
'als aantekening dat op punt 3 van het besluit dat we daar
tegen zijn en dat we dus vinden dat de ingebrachte
zienswijze gegrond moet worden verklaard'.

Nummer : 12-10.2012

Onderwerp : Bestemmingsplan Uithuizermeeden Dorpscentrum

Korte inhoud : Voorstel om de zienswijze van de provincie gedeeltelijk ge-
grond te verklaren en het bestemmingsplan Uithuizermeeden
Dorpscentrum vast te stellen met inachtneming van een aan-
tal wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmings-
plan.

Uithuizen 24 mei 2012,

AAN DE RAAD.

Inleiding

In het kader van het programma actualiseren bestemmingsplannen 2008 – 2010 is afgesproken om het bestemmingsplan Uithuizermeeden Dorpscentrum te herzien. Het ontwerpbestemmingsplan Uithuizermeeden Dorpscentrum heeft van 17 februari tot en met 29 maart 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze binnengekomen. Deze is ingediend door de Provincie Groningen.

Bestemmingsplan Uithuizermeeden Dorpscentrum

De opzet van het voorliggend bestemmingsplan is gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan. Uiteraard zijn nieuwe regels op basis van de wet ruimtelijke ordening en de Wabo hierin verwerkt. Het bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard.

Zienswijze Provincie Groningen.

De zienswijze is tijdens de periode van terinzagelegging binnengekomen. De inhoud van de zienswijze is hieronder in het kort weergegeven. Naar oordeel van de provincie zijn onderstaande punten in strijd met de Provinciale Verordening.

Woningbouw in het buitengebied:

De woningen Havenweg 1 en 3 liggen binnen de provinciale begrenzing van het buitengebied. Dit betekent dat een andere oppervlakteregeling voor hoofd- en bijgebouwen moet worden toegepast (gezamenlijke oppervlakte maximaal 300 m²).

Reactie:

Het klopt dat de percelen Havenweg 1 en 3 binnen de begrenzing van het buitengebied liggen, zoals deze enige jaren geleden door de provincie is vastgesteld. De percelen vallen echter sinds 1999 in het vigerende bestemmingsplan Uithuizermeeden Dorpscentrum. Bij het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 zijn vervolgens de begrenzingen van de plannen aangehouden. Destijds is voor deze begrenzing gekozen omdat de woningen evenals de woningen aan de overzijde evenwijdig aan de Havenweg staan en

dus gevoelsmatig bij de kom behoren. Het is naar de bewoners toe, naar ons oordeel, niet te verklaren dat aan de ene zijde van de Havenweg de woningen niet gehouden zijn aan een directe oppervlaktemaat, maar de woningen aan de andere zijde wel.

Omdat formeel de provincie gelijk heeft door te stellen dat de woningen op grond van de Provinciale Verordening in het buitengebied liggen, wordt voorgesteld om de zienswijze gegrond te verklaren en voor beide woningen een afwijkende regeling op te nemen. In de voorschriften zal voor beide percelen een oppervlakteregeling worden opgenomen conform het gestelde in de Provinciale Verordening.

Woningbouw toevoegen van woningen:

Binnen drie bestemmingen mogen nieuwe woningen worden toegevoegd. In het bestemmingsplan is de voorwaarde opgenomen dat het toevoegen van woningen moet passen binnen de provinciale nieuwbouwruiimte. Dit is echter niet te controleren. De provincie kan hierop niet sturen. Het betreft de bestemming 'centrum', de bestemming 'wonen' en 'bedrijf'. De wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Bedrijf' is bovendien onvoldoende begrensd door objectieve criteria. In dit kader wordt verwezen naar een uitspraak van de Raad van State.

Reactie:

Indien de gemeente als voorwaarde opneemt in het bestemmingsplan, dat de afwijkingsbevoegdheid slechts kan worden toegepast wanneer dit past binnen de provinciale nieuwbouwruiimte, dan is het vanzelfsprekend dat de gemeente zich daaraan gaat houden. Ook de gemeente is immers gebonden aan de regels van het bestemmingsplan.

Waar gaat het precies om:

Binnen de bestemming 'centrum' is een veelheid aan functies toegestaan. Om te voorkomen dat binnen het centrumgebied zondermeer bedrijven, kantoren en winkels worden veranderd in een woonfunctie, is er voor gekozen om een functiewijziging in wonen uitsluitend toe te staan via een afwijkingsbevoegdheid (voorheen binnenplanse vrijstelling). Deze afwijkingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast wanneer de nieuwe woning past binnen de provinciale nieuwbouwruiimte. De afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om de nodige flexibiliteit aan te brengen in het bestemmingsplan. Wanneer bijvoorbeeld een winkelfunctie wordt beëindigd, dan biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om via de afwijkingsbevoegdheid hier een woonfunctie aan toe te kennen onder de voorwaarde dat dit past binnen de provinciale nieuwbouwruiimte.

Ook binnen de bestemming 'wonen' is een dergelijke afwijkingsbevoegdheid opgenomen. In dit geval gaat het bv. om het opvullen van een open plek.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van deze bestemming in een woonbestemming. Hiervoor is het dus noodzakelijk dat eerst een wijzigingsplan wordt gemaakt. Dit is een zwaardere procedure dan de afwijkingsbevoegdheid. Een wijzigingsbevoegdheid wordt in het kader van het overleg altijd voorgelegd aan de provincie en is daarmee wel controleerbaar door de provincie.

Door de provincie wordt vervolgens verwezen naar een uitspraak van de Raad van State met betrekking tot het missen van een objectieve begrenzing. In de uitspraak van 18 januari 2012 stelt de Raad van State (het betreft i.c. het op-

nemen van een wijzigingsbevoegdheid van bedrijf naar wonen) dat de concrete behoefte aan woningen niet is aangetoond. Er moeten aanknopingspunten zijn dat de behoefte zich binnen de planperiode zal kunnen voordoen. Het feit dat in de wijzigingsbepaling de voorwaarde is opgenomen dat het aantal woningen moet passen in het gemeentelijke woningbouwprogramma acht de Afdeling onvoldoende.

Wat betekent deze uitspraak voor het bestemmingsplan Uithuizermeeden Dorpscentrum?

Naar ons oordeel moet op basis van de uitspraak in ieder geval de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'Bedrijf' vervallen omdat de uitspraak van de Raad van State direct toepasbaar is op deze situatie. Ook hier is immers niet aangetoond dat de behoefte ook daadwerkelijk aanwezig is.

Dit ligt anders bij de bestemming centrum. Een functiewijziging van een pand in het centrumgebied, een gebied dat zich juist kenmerkt door een verscheidenheid aan functies, heeft ruimtelijk gezien nauwelijks consequenties. Om de leefbaarheid op peil te houden, is een functieverandering in wonen juist een vrij voor de hand liggende optie. Hiermee kan verpaupering worden voorkomen.

Indien de afwijkingsbevoegdheid geschrapt wordt, dan kan deze functiewijziging uitsluitend plaatsvinden middels een projectbesluit (uitgebreide procedure 26 weken) of een planherziening. Voor een functiewijziging binnen de bestaande bebouwing is dit wel een erg lange procedure. De afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming 'wonen' heeft ruimtelijk gezien meer consequenties en zou daarom, wanneer een aanvraag hiervoor binnenkomt, ook door middel van een projectbesluit (voorheen was dit artikel 19 WRO) kunnen worden gerealiseerd. Wel moet er sprake zijn van een kwaliteitsverbetering voordat van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt. Voorgesteld wordt daarom deze afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming 'wonen' te schrappen en alleen in uitzonderlijke gevallen dit middels een projectbesluit toe te staan. Een projectbesluit wordt overigens altijd aan de provincie voorgelegd in het kader van het overleg.

Voorgesteld wordt om:

- de zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft de bestemming 'bedrijf' en de bestemming 'wonen' en de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'bedrijf' en de afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming 'wonen' te schrappen.
- de zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren voor wat betreft de bestemming 'centrum' in die zin dat de formulering van de afwijkingsbevoegdheid wordt aangepast door in de afwijkingsbevoegdheid een voorwaarde op te nemen dat de afwijkingsbevoegdheid uitsluitend mag worden toegepast binnen een bestaand pand voor maximaal 1 woning. De afwijkingsbevoegdheid is niet van toepassing op de percelen met de aanduidingen 'supermarkt', 'detailhandel volumineus' en 'tuincentrum'.

Agrarisch:

Er is geen begripsbepaling van agrarisch bedrijf opgenomen, terwijl er wel sprake is van een agrarisch bedrijf. Hierdoor is ook intensieve veehouderij toegestaan.

Reactie:

Het gaat om een bedrijf (Havenweg 28) met de hoofdbestemming 'wonen'. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat het gaat om een kleinschalig

agrarisch bedrijf. Hierdoor is het voldoende aannemelijk dat er geen sprake kan zijn van intensieve veehouderij. Omdat de provincie van oordeel is dat dit nog wel tot de mogelijk kan behoren, kan dit worden opgelost door in de begripsbepaling op te nemen dat een kleinschalig agrarisch bedrijf geen intensieve veehouderij omvat. Voorgesteld wordt de zienswijze daarom gegrond te verklaren en het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Verwijzing naar verkeerde bijlage:

De verwijzing naar bijlage 1 (artikel 5 lid 4) is onjuist; verwezen wordt naar bijlage 1, dit moet echter zijn bijlage 2

Reactie:

Deze opmerking is juist.

Voorgesteld wordt om:

de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Ambtshalve aanpassingen

In het ontwerp-bestemmingsplan is verzuimd om op de verbeelding de gebieden aan te geven met de archeologische dubbelbestemming, terwijl in de toelichting en in de regels wel hiernaar verwezen wordt. Voorgesteld wordt om ambtshalve de verbeelding aan te passen in die zin dat de gebieden met de dubbelbestemming alsnog op de verbeelding worden aangegeven.

In de regels (artikel 15 wordt nog gesproken van de aanduiding 'geluidzone – spoor'. Deze aanduiding is echter vervallen waardoor de verwijzing overbodig is geworden.

Voorgesteld wordt om:

de regels op dit punt aan te passen.

Financiële consequenties

De vaststelling van het bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties.

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. de ingebrachte zienswijze gegrond te verklaren voor wat betreft woningbouw in het buitengebied (percelen Havenweg 1 en 3 krijgen een aparte oppervlakteregeling conform de Provinciale Verordening), het begrip agrarisch bedrijf (de begripsbepaling wordt aangepast in die zin dat geen intensieve veehouderij is toegestaan) en de verwijzing naar de bijlage (verwezen wordt naar de juiste bijlage);
2. de ingebrachte zienswijze verder gegrond te verklaren voor wat betreft de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'bedrijf' en de afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming 'wonen' met betrekking tot het toevoegen van woningen door de afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming 'wonen' en de wijzigingsbevoegdheid binnen de bestemming 'bedrijf' te schrappen;
3. de ingebrachte zienswijze deels ongegrond te verklaren voor wat betreft de afwijkingsbevoegdheid voor het toevoegen van woningen binnen de bestemming 'centrum' in zoverre dat de redactie van de afwijkingsbevoegdheid wordt aangepast in die zin dat de afwijkingsbevoegdheid uitsluitend betrekking heeft op het wijzigen van een bestaand gebouw in maximaal 1 woning; de afwijkingsbevoegdheid wordt niet van toepassing

verklaard op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', 'tuincentrum' en detailhandel volumineus';

4. ambtshalve de verbeelding aan te passen in die zin dat deze in overeenstemming wordt gebracht met de regels voor wat betreft de dubbelbestemmingen 'waarde - archeologie 2' en 'waarde - archeologie 3'.
5. ambtshalve in artikel 15 de verwijzing naar de aanduiding 'geluidzone - spoor' te schrappen, omdat deze niet op de verbeelding is aangegeven;
6. vast te stellen het bestemmingsplan Uithuizermeeden Dorpscentrum met inachtneming van de wijzigingen zoals hiervoor in 1 t/m 5 is aangegeven.

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Eemsmond,

M. van Beek, burgemeester

W.J.M. Haarsma, secretaris