

Nummer : 11-01.2016

Onderwerp : Bestemmingsplan Uithuizen

Korte inhoud : Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan Uithuizen (gewijzigd) vast te stellen
---

Uithuizen, 17 december 2015

AAN DE RAAD.

#### Inleiding

In het kader van de actualiseringprogramma 2014-2015, wordt het bestemmingsplan Uithuizen geactualiseerd. Voor u ligt nu het geactualiseerde bestemmingsplan Uithuizen. Het huidige bestemmingsplan Uithuizen is vastgesteld op 9 mei 2005 en goedgekeurd op 20 december 2005. Op grond van de Wro dient een bestemmingsplan iedere tien jaar te worden herzien. Het bestemmingsplan heeft inmiddels als ontwerp ter inzage gelegen en kan nu aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

#### Plangebied

Het plangebied betreft nagenoeg heel Uithuizen, met uitzondering van het bedrijventerrein Edama en het centrumplan. Deze plannen zijn beiden in 2012 vastgesteld en zijn vanwege hun aard nogal afwijkend ten opzichte het voorliggende plangebied. Het centrumgebied is vanwege de diversiteit aan functies op het gebied van horeca, detailhandel, bedrijvigheid en maatschappelijke functies van een ander karakter dan het overwegend woongebied daarbuiten. Het bedrijventerrein Edama rechtvaardigt gezien ligging en aard van de bedrijvigheid ook een eigen bestemmingsplan.

Ook het in 2014 vastgesteld bestemmingsplan Speelstrip De Roegte en De Zon Uithuizen zijn gezien hun actualiteit niet meegenomen in dit plan.

Wel zijn nu toegevoegd het uitbreidingsplan Almersma (2006), Dingewold (2011) en Boukemapark (2012). Hiermee zijn nu alle specifieke woongebieden binnen één bestemmingsplan geregeld en hebben daarmee in principe ook dezelfde regeling. Met deze actualisatie, is nu ook geheel Uithuizen digitaal te raadplegen.

#### Bestemmingsplan in hoofdlijnen

Dit bestemmingsplan bevat, zoals hiervoor is aangegeven, een groot deel van het plangebied van Uithuizen. Hoofduitgangspunt is hoofdzakelijk het consolideren van de huidige situatie. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk. Wel is enige flexibiliteit aangebracht door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden. Bij toepassing hiervan staat de leefbaarheid en de inpasbaarheid in de (woon)omgeving voorop.

### Veranderingen ten opzichte van huidige situatie

Uiteraard is het plan aangepast aan de huidige regelgeving. Daarbij kan gedacht worden aan de Wabo, de Wro en de provinciale Omgevingsverordening. Dit zijn doorgaans technische aanpassingen.

Ook het bestemmingsplan **Almersma** is in dit plan opgenomen. Omdat nog niet alle kavels zijn uitgegeven, is binnen deze bestemming het maximaal aantal nieuw te bouwen woningen opgenomen. De regeling wijkt ook af omdat rekening is gehouden met de nieuwe flexibiliteitsregels.

Nieuw in dit plan zijn de **saneringsregels**. Deze regeling heeft betrekking op bijgebouwen en overkappingen die deels onder het overgangsrecht vallen omdat op het perceel meer oppervlakte aan bijgebouwen/overkappingen aanwezig is dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. Uiteraard moet het wel gaan om in het verleden legaal gebouwde gebouwen. Dikwijls gaat het dan om een ratjetoe aan gebouwen die ook qua aanzien de ruimtelijke kwaliteit niet bevorderen. De eigenaar wil soms wel nieuwbouw plegen (verbetering ruimtelijke kwaliteit) maar ziet hier van af omdat hij bij sloop van de gebouwen niet dezelfde oppervlakte mag terug bouwen. Immers dat is in strijd met de regeling (maximaal toegestane oppervlakte) van het bestemmingsplan.

De saneringsregeling maakt het mogelijk dat iemand die nu bijvoorbeeld 180 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen heeft, terwijl op grond van het bestemmingsplan slechts 100 m<sup>2</sup> is toegestaan, dit kan vervangen tot 70% van de bestaande oppervlakte boven die 100 m<sup>2</sup>. Dus hij mag bij sloop totaal 100 + 70% van 80 m<sup>2</sup> = maximaal 156 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen/overkappingen realiseren. Dit verbetert vaak de ruimtelijke kwaliteit omdat er sprake is van nieuwbouw en wordt voorkomen dat de doorgaans oude en verpauperde bijgebouwen tot in de lengte der dagen blijven staan.

### Procedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 18 september 2015 tot en met donderdag 29 oktober 2015 ter inzage gelegen. Tijdens de terinzagelegging is een zienswijze ingediend door de provincie.

### Zienswijze

- De Provincie Groningen heeft bij brief 21 oktober 2015, briefnummer 2015-45772 en zaaknummer 594658 een zienswijze ingediend.

De provincie noemt een aantal onderdelen welke in strijd zijn met de Provinciale Omgevingsverordening (POV). Punt is dat de begrenzing van de POV van het stedelijk gebied met het buitengebied niet samenvalt met de begrenzing van het bestemmingsplan Uithuizen.

Dit betekent dat een aantal percelen vallen binnen het buitengebied zoals dat door de provincie is vastgesteld. Dit houdt automatisch in dat woonpercelen/ bedrijven/ agrarische percelen e.d. die vallen binnen dit gebied, moeten voldoen aan de regels die op basis van de POV gelden voor het buitengebied. Met name voor woonpercelen heeft dit de consequentie dat er beperkingen zijn voor de maximale oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen. In het kader van het overleg heeft de provincie per abuis niet gekeken naar deze begrenzing, waardoor deze aanpassing niet heeft kunnen plaatsvinden in het kader van het vooroverleg.

### *Reactie*

Het is juist dat delen van het plangebied liggen in het buitengebied zoals dat door de provincie is vastgesteld.

Dit betekent dat de regels en de verbeelding in het bestemmingsplan in overeenstemming moeten worden gebracht met de regels voor het buitengebied zoals opgenomen in de POV. Het bestemmingsplan moet aangepast worden op de volgende punten: agrarische bedrijfsbebouwing buiten het bouwperceel, nevenactiviteiten agrarische bedrijven, duisternis en vrijgekomen gebouwen in het buitengebied.

- Verder maakt de provincie een opmerking over de mogelijkheden van perifere detailhandel op het bedrijventerrein Noord. Kennelijk leidt de huidige formulering tot onduidelijkheid wat wel of niet is toegestaan. De provincie leest het zo, dat op grond van de regeling uitsluitend perifere detailhandel groter dan 1500 m<sup>2</sup> is toegestaan. Dit is in strijd met de POV.

De huidige formulering is kennelijk niet duidelijk. Het verdient de voorkeur om de tekst dusdanig aan te passen in die zin, dat duidelijk wordt dat niet meer dan 1500 m<sup>2</sup> per bedrijfsvestiging is toegestaan. Bedoeld wordt immers dat als strijdig gebruik wordt aangemerkt *perifere detailhandel groter dan 1500 m<sup>2</sup>*. Dit betekent dus dat perifere detailhandel tot 1500 niet als strijdig gebruik wordt aangemerkt en dus is toegestaan.

- Ten slotte wijst de provincie er op dat middels de algemene afwijkingsregels reclamemasten hoger dan 6 meter zijn toegestaan. Dit is in strijd met de POV.

### *Reactie*

De regels zullen op dit punt worden aangepast.

### Conclusie:

De zienswijze van de provincie gegrond verklaren en de door de provincie genoemde punten die in strijd zijn met de POV aan te passen en het bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

### Ambtshalve wijziging

Tevens is per abuis, in het kader van het overleg, een reactie van de Waterschap Noorderzijlvest niet verwerkt. Op de verbeelding zijn een aantal stukjes hoofdwatgang niet bestemd als water. Deze aanpassing zal alsnog plaatsvinden op grond waarvan het bestemmingsplan op deze onderdelen gewijzigd dient te worden vastgesteld.

### Financiële consequenties

Er zijn geen financiële consequenties aan dit plan verbonden.

### Voorstel

De raad wordt voorgesteld om:

1. de zienswijze van de provincie ontvankelijk en gegrond te verklaren en het bestemmingsplan op de in de zienswijze genoemde onderdelen aan te passen in die zin dat de regels van het bestemmingsplan Uithuizen worden afgestemd op de regels van de Provinciale Omgevingsverordening;
2. de hoofdwatgangen in Uithuizen te voorzien van de bestemming 'Water'

3. het bestemmingsplan Uithuizen vast te stellen met inachtneming van de genoemde wijzigingen.

Burgemeester en wethouders  
van de gemeente Eemsmond,

M. van Beek, burgemeester

B.L. Meijer, secretaris