

RAADSVERGADERING : 14 december 2017
AGENDAPUNT : 08-17.2017
ONDERWERP : Vaststelling bestemmingsplan Uithuizermeeden
PORTEFEUILLEHOUDER(S) : Harrie Sienot
STATUS : Besluitvormend

Uithuizen, 30 november 2017

Aan de raad,

KORTE INHOUD	:
---------------------	---

Het bestemmingsplan Uithuizermeeden dient te worden geactualiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan Uithuizermeeden vast te stellen en de zienswijze ongegrond te verklaren.

Voorstel

De raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan herziening Uithuizermeeden vast te stellen en de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren.

Inleiding

Het huidige bestemmingsplan Uithuizermeeden is vastgesteld op 18 februari 2008 en deze dient derhalve geactualiseerd te worden. Het plangebied in het geactualiseerde plan is verruimd ten opzichte van het oorspronkelijk plangebied. Zo wordt in het geactualiseerd bestemmingsplan ook het woongebied Scherphorn meegenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 september 2017 tot en met 26 oktober 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend.

Mogelijke maatregelen en beoogd effect

Het grootste deel van het plangebied heeft de bestemming 'wonen'. Bestaande andere functies worden conform de huidige functie bestemd.

In het bestemmingsplan zijn herstructureringsgebieden voor woningbouw opgenomen. Het gaat om die gebieden waar de corporaties plannen hebben voor sloop/nieuwbouw om de woningen kwalitatief te verbeteren. Binnen deze gebieden kan uw college met een eenvoudige planwijziging

afwijken van o.a. de situering van het bouwvlak. Een soortelijke wijzigingsbevoegdheid is ook opgenomen in verband met het versterken van woningen.

Tevens is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen voor het bouwen van woonappartementen in meerdere lagen langs een deel van de Hoofdstraat in Uithuizermeeden (centrale deel), waardoor afgeweken zal worden van het aantal woningen en van de bepaling dat niet in meerdere lagen wordt gebouwd, tenzij anders is aangegeven.

Dit sluit aan op het Gebiedsagenda voor Uithuizermeeden, welke in concept gereed is. De koers is om t/m 2027 het aantal woningen stabiel te houden, maar op een dusdanige wijze dat het op langere termijn wel mogelijk is om op een goede manier te krimpen in het woningbestand, afhankelijk van de ontwikkeling van het aantal huishoudens. De koers is daarbij om een lagere woondichtheid in de wijken te laten ontstaan, met woningen van een goede kwaliteit. Daarnaast vindt er een verdichting plaats langs het 'lint', met woningen/appartementen die geschikt zijn voor ouderen en kleine huishoudens (bron: Plan van aanpak Ontwikkelingsvisie Uithuizermeeden, Kuub).

Zienswijze

Tegen het bestemmingsplan is een zienswijze ingediend door een bewoner aan de Hoofdstraat in Uithuizermeeden. De zienswijze is tijdig ingediend en is derhalve ontvankelijk.

De zienswijze heeft betrekking op de regeling voor beroep en bedrijf aan huis.

De zienswijze richt zich op de volgende punten:

1. Artikel 12.4.1. onder b moet worden teruggebracht naar 25 m²; De 50 m² bedrijfsvloeroppervlakte is te groot voor een aan huis verbonden beroep
2. Artikel 12.4.1 onder f moet worden veranderd naar 'Mag geen hinder voor het woonmilieu en woonkarakter opleveren' i.p.v. 'ernstige hinder'. Tevens dient dat wat wordt beschouwd als woonmilieu en woonkarakter worden ingevuld
3. Artikel a2.4.1. punt h moet worden veranderd naar dat er geen aantasting voor de verkeersveiligheid en parkeeroverlast voor de omliggende burens oplevert terwijl er nu staat dat er geen *onevenredige* aantasting van de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie *ter plekke*.
4. Daarnaast stelt indiener zienswijze voor om een aantal aanvullende voorwaarden op te nemen in de aan huis verbonden beroepen regeling op te nemen, namelijk t.a.v. de frequentie, de openingstijden, de groepsgrootte, de karakteristieken van de omgeving, overlast door bezoekers en regels opnemen inzake brandgevaar en vluchtroutes.
5. Oneens dat een yogastudio in de lijst van toegestane beroepen aan huis wordt vermeld.
6. De gemeente moet rekening houden met de belangen (overlast en waardedaling van het eigendom) van de naaste burens bij het verlenen van een vergunning.

Reactie op zienswijze

Hieronder wordt aangegeven waarom de huidige regelgeving omtrent beroep en bedrijf aan huis is aangepast.

Algemeen

In het verleden zijn beroepen en bedrijven aan huis altijd al mogelijk geweest in de bestemmingsplannen. Dit om bedrijvigheid aan huis te stimuleren. Daarbij werd en wordt nog steeds onderscheid gemaakt tussen bedrijf en beroep aan huis. Beroep aan huis is zondermeer toegestaan bij recht en voor bedrijf aan huis is een nadere afweging nodig. De afweging voor het al dan niet toestaan is o.a. gelegen in de mate van hinder, aantasting woongenot omwonenden en de mogelijkheden van parkeren. Daarnaast is het van belang dat er sprake is van een ten opzichte van het wonen ondergeschikte functie.

Onderscheid beroep en bedrijf aan huis

In de praktijk was de regeling niet altijd even duidelijk is wanneer sprake was van beroep aan huis en wanneer van bedrijf aan huis. De nieuwe regeling maakt dit onderscheid duidelijker. De begripsbepaling is aangepast. Verwezen wordt in de begripsbepalingen naar een bijlage in de regels waarin een en ander meer is geconcretiseerd.

Daarnaast zijn in de nieuwe regeling regels opgenomen met betrekking tot het ontvangen van klanten, dit in verband met mogelijke overlast voor omwonenden. Dit was in de 'oude' regeling niet het geval. In die zin is de regeling dus aangescherpt.

Toegestane oppervlaktes/mate van ondergeschiktheid

In het bestemmingsplan worden regels opgenomen voor het fysiek gebruik van de ruimte voor de functie beroep of bedrijf aan huis, uitgedrukt in oppervlaktes. De praktijk heeft uitgewezen dat de huidige regeling niet altijd even praktisch is.

Op grond van het oude bestemmingsplan mag 30% van het hoofdgebouw gebruikt worden voor beroep of bedrijf aan huis met een maximum van 40 m² en bijgebouwen mogen worden gebruikt tot 50% van de oppervlakte van de bijgebouwen met als maximum van 25 m². Totaal zou dus 65 m² op een perceel gebruik kunnen worden voor beroep of bedrijf aan huis.

In de praktijk blijkt deze regeling vaak problemen op te leveren. Bewoners maken vaak een keuze tussen bedrijvigheid in de woning zelf of uitsluitend bedrijvigheid aan huis. Vaak wordt gekozen voor het realiseren van de bedrijvigheid in een bijgebouw om toch nog enigszins scheiding aan te brengen tussen het wonen en het werken. Ook ruimtegebrek in de woning is een reden om te kiezen voor een bijgebouw.

Stel dat bij een woning maximaal 80 m² is toegestaan aan bijgebouwen, dan kan in de huidige situatie 'slechts 25 m² worden gebruikt voor het beroep of bedrijf aan huis. De toegestane oppervlaktes van bijgebouwen bij woningen zijn in het verleden wel verruimd, maar de mogelijkheden voor beroep en bedrijf aan huis zijn niet meegegroeid. Bovendien is het onderscheid hoofdgebouw/aanbouw/bijgebouw niet altijd even helder. De reden van deze regeling is altijd geweest om de ondergeschiktheid te benadrukken. Dit kan echter ook op een andere manier: in de nieuwe regeling is er derhalve voor gekozen om te spreken van maximaal 30% van de gezamenlijke oppervlakte van alle gebouwen op het perceel met een maximum van 50 m². Het onderscheid hoofd- en bijgebouw is vervallen.

Parkeren

Ook het criterium voor het parkeren is aangepast omdat bij parkeren de eis van parkeren op eigen terrein, niet altijd redelijk is, met name als er voldoende parkeermogelijkheden in de omgeving zijn. Daarbij dient uiteraard wel gekeken te worden naar het tijdstip waarop de bedrijvigheid wordt uitgeoefend. Er is daarom gekozen voor het criterium: het gebruik 'mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plekke. Dit moet gelezen worden i.c.m. 'dat geen afbreuk mag worden gedaan aan het woonkarakter/woonmilieu van de omgeving'. Burgemeester en wethouders kunnen in dit kader nadere eisen stellen. M.a.w. de 'oude' regeling is verruiming, maar biedt voldoende waarborgen ter bescherming van het woonmilieu.

Aanvullend Inzake ingediende zienswijze

- Door indiener van de zienswijze wordt ingegaan op de mogelijkheden van beroep/bedrijf aan huis. Indiener vindt 50 m² voor een dorp te veel als het gaat om een beroep of bedrijf aan huis.

Reactie

Met deze regeling wordt benadrukt dat het gebruik ondergeschikt dient te zijn. In dit geval wordt 1/3 van het gebruik van de bebouwing voor beroep of bedrijf aan huis als redelijk gezien. Ook in bestemmingsplannen van andere gemeenten is dit min of meer de norm. Bovendien waarborgen andere criteria die worden toegepast dat het woonklimaat niet in onevenredige mate wordt aangetast.

- Verder stelt indiener voor om aan te geven dat er geen hinder mag ontstaan voor omwonenden in plaats van **ernstige hinder**. Daarbij zou privacy, woongenot en overlast bezoekers betrokken moeten worden.

Reactie

De hierbij aangegeven aspecten, zoals woongenot, privacy omwonenden en overlast van bezoekers worden meegenomen in de afweging om een bedrijf aan huis al dan niet toe te staan. In het bestemmingsplan wordt bij de afwegingscriteria gesproken van ernstige hinder omdat uitsluitend 'hinder' te beperkend zal zijn. Hierbij is van belang dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omliggende woonomgeving. Dit zal van geval tot geval beoordeeld worden. Benadrukt wordt dat alle belangen worden afgewogen, ook de belangen van de initiatiefnemer.

- Indiener geeft aan dat geen aantasting van de verkeersveiligheid en parkeerverlast mag plaatsvinden;

Reactie

De regeling geeft aan dat er geen onevenredige aantasting van de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plekke mag ontstaan; daarbij kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen ten aanzien van het creëren van parkeerruimte op eigen erf. Hiermee wordt voldoende gewaarborgd dat er verkeerstechnisch gezien onwenselijke situaties ontstaan.

- Indiener van de zienswijze geeft bovendien nog een aantal aspecten weer die ook zouden moeten worden meegewogen bij het al dan niet toestaan van een bedrijf aan huis.

Reactie

Voor wat betreft de brandveiligheid, moet ieder gebouw voldoen aan bepaalde voorwaarden zoals omschreven in de Wabo en de bouwverordening. Het is daarom niet nodig om dit nog in het bestemmingsplan op te nemen. Voor wat betreft het bouwen wordt altijd getoetst aan de welstandsnota. Overigens is er vaak uitsluitend sprake van een gebruiksverandering van bestaande bebouwing en is derhalve dit aspect niet aan de orde (aantasting karakteristieke jaren 30 panden). De overige aangegeven aspecten zoals overlast bezoekers en de kleinschaligheid wordt meegenomen in de afwegingscriteria (geen afbreuk aan het woonkarakter van de omliggende woonomgeving).

- Indiener van de zienswijze geeft aan dat een yogastudio niet met name genoemd zou moeten worden.

Reactie

De yogastudio is met name genoemd zodat er geen misverstanden over kunnen bestaan dat hier sprake is van een bedrijf (en dus geen beroep aan huis).

Conclusie

Voorgesteld wordt om de zienswijze op grond van bovenstaande motivering ongegrond te verklaren omdat de regeling voldoende waarborgen biedt om het woonklimaat te beschermen.

Uitvoering

De vaststelling van dit bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties.

Bijlagen en achterliggende documenten
--

- Ontwerpbestemmingsplan Uithuizermeeden
- Zienswijze

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eemsmond,
M. van Beek, burgemeester,
B.L. Meijer, secretaris