

Nummer : 10-01.2016

Onderwerp : Bestemmingsplan Warffum

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

Uithuizen, 17 december 2015

AAN DE RAAD.

Inleiding

In het kader van de actualiseringsprogramma 2014-2015, wordt het bestemmingsplan Warffum geactualiseerd. Voor u ligt het geactualiseerde bestemmingsplan Warffum. Het huidige bestemmingsplan Warffum is vastgesteld op 24 november 2005 en goedgekeurd op 28 februari 2006. 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 Warffum, met uitzondering van het centrum plan (beschermd dorpsgezicht). Dit plan is in 2010 vastgesteld en heeft een geheel eigen regeling vanwege het beschermd dorpsgezicht. Wel is nu toegevoegd het uitbreidingsplan De Laan Zuid, zoals vastgesteld in 2006. Met deze actualisatie hebben de woongebieden nu allemaal eenzelfde regeling en is heel Warffum digitaal raadpleegbaar.

Bestemmingsplan in hoofdlijnen

Dit bestemmingsplan bevat, zoals hiervoor is aangegeven, een groot deel van het plangebied van Warffum. 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 **De Laan Zuid** 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 m² aan bijgebouwen heeft, terwijl op grond van het bestemmingsplan slechts 100 m² is toegestaan, dit kan vervangen tot 70% van de bestaande oppervlakte boven die 100 m². Dus hij mag bij sloop totaal 100 + 70% van 80 m² = maximaal 156 m² 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 en door een inwoner van Warffum.

Zienswijze

Provincie Groningen

De Provincie Groningen heeft bij brief 21 oktober 2015, briefnummer 2015-45934 en zaaknummer 594657 een zienswijze ingediend.

De provincie noemt een aantal onderdelen welke in strijd zijn met de Provinciale Omgevingsverordening (POV). Punt is dat de begrenzing in de POV van het stedelijk gebied met het buitengebied, niet samenvalt met de begrenzing van het bestemmingsplan Warffum. Dit betekent dat een aantal percelen vallen binnen het buitengebied zoals dat door de provincie is vastgesteld. Dit houdt automatisch ook 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, en bos- en natuurgebieden buiten de ecologische structuur.

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.

Indiener inwoner Warffum.

Indiener van de zienswijze woont aan de Juffer Marthastraat. Hij heeft bij brief van 27 oktober 2015, binnengekomen 29 oktober 2015 een zienswijzen ingediend.

- De indiener van deze zienswijze wijst er op dat in 2006 een identiteitsstudie is vastgesteld door de raad waarin de Juffer Marthastraat wordt aangemerkt als een diskwaliteit omdat deze weg te breed is en te weinig groen kent. In het bestemmingsplan wordt geen rekening gehouden met de versmalling van de weg. Dit zou kunnen door het uitbreiden van de begrenzingsvlakken.
- Door het handhaven van het begrenzingsvlak bij de woningen van de indiener van de zienswijze, bij Juffer Marthastraat 32e is sprake van een rommelig beeld omdat de lijn van het begrenzingsvlak niet recht loopt. Hij verzoekt om de bebouwingslijn aan te passen en een rechte lijn te trekken vanaf de woning aan de Juffer Marthastraat 32e en de Valge 18.

Reactie

De Juffer Marthastraat is een provinciale weg waar de gemeente verder geen bevoegdheden heeft. Een aanpassing/versmalling van deze weg dient dan ook door de provincie te worden uitgevoerd. Zo'n 7/ 8 jaar geleden heeft de provincie in overleg met de gemeente, een plan voorgelegd aan de inwoners van Warffum voor aanpassing/versmalling van de Juffer Marthastraat. De bewoners hebben echter destijds te kennen gegeven niet te kunnen instemmen met de plannen. De provincie heeft daarom dit plan niet verder in procedure gebracht.

De Juffer Marthastraat zoals deze er nu ligt heeft de bestemming verkeer gekregen conform de huidige situatie. Er is sprake van een consoliderend plan en bovendien zijn er momenteel geen plannen bekend voor het aanpassen van de profiel van de weg. Gelet hierop zijn er geen argumenten om wijzigingen aan te brengen in de begrenzing. Bovendien zou een eventuele versmalling zondermeer mogelijk zijn binnen de bestemming omdat het profiel van de weg niet in dit bestemmingsplan wordt vastgelegd. Binnen de bestemming 'Verkeer' zijn voldoende mogelijkheden voor bijvoorbeeld het opnemen van groenvoorzieningen, paden en parkeervoorzieningen. Voorgesteld wordt om de zienswijze op dit punt ongegrond te verklaren.

Voor wat betreft het aanpassen van de begrenzing bij de Juffer Marthastraat, kan het volgende worden opgemerkt. Indiener van de zienswijze geeft de voorkeur aan het aanpassen van het begrenzingsvlak door een rechte lijn te trekken van Juffer Marthastraat 32e naar de Valge 18. Daarbij wordt echter door de indiener van de zienswijze voorbij gegaan aan het feit dat de huidige woning op nummer 40 dan plm. 8 meter uit de voorgevelrooilijn komt te liggen. Hiermee wordt deze woning dan onder het overgangsrecht gebracht omdat het bestemmingsplan voorschrijft dat de woningen maximaal 2 meter achter de weg gekeerde bouwgrans dient te worden gebouwd. Er zijn geen plannen bekend voor het slopen van de woning en deze meer naar voren te plaatsen.

Het bebouwingsbeeld aan deze zijde van de weg is sterk afwisselend. De

woning Juffer Marthastraat 40 is geen storende factor in het bebouwingsbeeld en het is ruimtelijk gezien dan ook niet noodzakelijk/ wenselijk om de bouwgrens aan te passen.

Ambtshalve wijziging

Het uitbreidingsplan De Laan Zuid is opgenomen in dit bestemmingsplan. Het is wenselijk om het bouwvlak in de zuid-west hoek van het plan aan te passen. Het huidige bouwvlak is gebaseerd op de bouw van vier woningen. Het is naar aanleiding van een concreet verzoek wenselijk om het bouwblok dusdanig aan te passen dat er een herverkaveling plaatsvindt waardoor er 3 ruime kavels ontstaan. Over deze aanpassing is overleg geweest met de stedenbouwkundige die het plan De Laan Zuid heeft ontworpen, de heer P. Kalsbeek, en deze heeft aangegeven hiermee te kunnen instemmen.

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 Warffum worden afgestemd op de regels van de Provinciale Omgevingsverordening;
2. de zienswijze van de inwoner uit Warffum ontvankelijk maar ongegrond te verklaren;
3. de verbeelding van het bestemmingsplan aan te passen in die zin dat het bouwvlak in de zuid-west hoek in de Laan Zuid wordt aangepast in verband met een herverkaveling;
4. het bestemmingsplan Warffum vast te stellen met inachtneming van de genoemde wijzigingen.

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Eemsmond,

M. van Beek, burgemeester

B.L. Meijer, secretaris