



	Gemeente Hoogeveen	Conform besloten Raad
	Raadsvoorstel	 15 MEI 2014

Datum raadsavond 15 mei 2014

Programma Ontwikkelt

Onderwerp Bestemmingsplan Kernen Hoogeveen, parapluperziening aan- en
bijgebouwenregeling

Samenvatting

Het bestemmingsplan Kernen Hoogeveen, parapluperziening aan- en bijgebouwenregeling wordt ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Uit de praktijk blijkt dat behoefte bestaat aan een verruiming van de huidige bijgebouwenregeling bij woningen. De verruimde regeling is eerder bij de herziening van enkele bestemmingsplannen al opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan regelt de nieuwe aan- en bijgebouwenregeling bij woningen voor de overige kernen.

Voorgesteld Besluit

1. Instemmen met paragraaf 6.1.3 van de toelichting, waarin de zienswijze van commentaar is voorzien;
2. Instemmen met bijgevoegde Staat van wijzigingen en het bestemmingsplan Kernen Hoogeveen, parapluperziening aan- en bijgebouwenregeling, met bestandskenmerk NL.IMRO.0118.2013BP8098001-VG01 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan Kernen Hoogeveen, parapluperziening aan- en bijgebouwenregeling 2013.

Context

De huidige bijgebouwenregeling komt er globaal op neer dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen 60 m² mag bedragen en dat met een procedure voor afwijking van het bestemmingsplan deze oppervlakte kan worden vergroot tot 100 m². Uit de praktijk blijkt dat behoefte bestaat aan een verruiming van deze regeling. Met het oog op flexibiliteit is daarom besloten deze bijgebouwenregeling te verruimen.

De verruimde regeling is bij de herziening van enkele bestemmingsplannen al opgenomen. Voorliggend bestemmingsplan regelt de nieuwe aan- en bijgebouwenregeling voor de overige kernen. In het plan is nog wel een mogelijkheid toegevoegd, waarbij B&W met een omgevingsvergunning kan afwijken van de bouwregels in het bestemmingsplan. Doordat deze afwijkingsmogelijkheid niet in de eerder geactualiseerde bestemmingsplannen is opgenomen, is de vaststelling van het bestemmingsplan Kernen Hoogeveen, parapluperziening aan- en bijgebouwenregeling beleid voor alle vergelijkbare gevallen in de overige kernen. Zo kan voor die gevallen met toepassing van de kruimellijst (een lijst met gevallen van beperkte planologische betekenis, opgenomen in artikel 4, lid 1, bijlage 2 van het Besluit omgevingsrecht) een omgevingsvergunning worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.1, lid 1c en artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Probleemstelling

Op dit moment is er geen eenduidige bijgebouwenregeling voor alle kernen in de gemeente. Dit betekent een langere vergunningprocedure met extra kosten voor inwoners die in een kern wonen waarin de nieuwe bijgebouwenregeling nog niet geldt.

Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan 'Kernen Hoogeveen, parapluherziening aan- en bijgebouwenregeling' biedt ten aanzien van de maximale oppervlakte voor aan- en bijgebouwen bij de bestemming wonen ruimere bouw mogelijkheden binnen alle kernen van de gemeente Hoogeveen.

Oplossing en argumentatie

1. Het ontwerp-bestemmingsplan Kernen Hoogeveen, parapluherziening aan- en bijgebouwenregeling 2013 heeft vanaf 15 januari t/m 25 februari 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend (zie de bijlage). De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
2. Er zijn aanpassing aangebracht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan; In de Staat van wijzigingen zijn de ambtshalve aangebrachte wijzigingen opgenomen. In artikel 1 wordt het begrip 'bestemmingsplan' toegevoegd. In artikel 3 wordt een afwijkingsregel toegevoegd, zodat burgemeester en wethouders onder voorwaarden bij een omgevingsvergunning kunnen afwijken van de in lid 3.1.1 gegeven maten tot niet meer dan 20% van die maten. Dit houdt in dat (afhankelijk van de oppervlakte van het bouwperceel) door middel van een afwijking in het uiterste geval 240 m² aan bijgebouwen kunnen worden gebouwd. Rekening houdend met de 30 m² vergunningvrij komt het totaal aan mogelijke oppervlakte aan bijgebouwen dan op 270 m².
Tot slot wordt een hoofdstuk 3 toegevoegd met een algemene regel in artikel 4, de anti-dubbelregel.
3. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening wordt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht gesteld als het bestemmingsplan bepaalde ontwikkelmogelijkheden biedt. De raad kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is, het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is. In dit geval biedt dit plan geen ontwikkelmogelijkheden waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht of noodzakelijk is.

Alternatieven

De gemeenteraad kan besluiten de bestaande regeling ten aanzien van de bijgebouwen te handhaven en dit per herziening van een bestemmingsplan aan te passen. Dan hebben inwoners die in een kern wonen waarin de nieuwe bijgebouwenregeling nog niet geldt echter nog jaren te maken met langere vergunningprocedures en extra kosten.

Fase van besluitvorming en verantwoordelijkheid en bevoegdheid van de raad

De verruimde regeling is bij de herziening van enkele bestemmingsplannen al opgenomen en door de gemeenteraad vastgesteld. Dit bestemmingsplan regelt de nieuwe aan- en bijgebouwenregeling voor de overige kernen. Daarmee kan de gemeenteraad ervoor zorgen dat voor alle inwoners van alle kernen dezelfde regels gaan gelden voor wat betreft aan- en bijgebouwen.

De gemeenteraad dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan Kernen Hoogeveen, parapluherziening aan- en bijgebouwenregeling vast te stellen.

Fatale termijnen en tijdspad

- Het door u genomen besluit en het vastgestelde bestemmingsplan liggen gedurende zes weken ter inzage;
- Gedurende deze termijn kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State;
- Indien geen beroep is aangetekend kan na afloop van de beroepstermijn gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt;

- Naast de beroepsmogelijkheid kan eveneens een verzoek om voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Raad van State;
- Indien het verzoek om voorlopige voorziening wordt gehonoreerd door de Raad van State kan pas gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt nadat de Raad van State uitspraak heeft gedaan in de bodemprocedure (de beroepszaak);
- Indien de Raad van State het verzoek om voorlopige voorziening niet honoreert dan kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheden die het voorliggende bestemmingsplan biedt.

Financiële gevolgen

Er bestaat een risico op planschade ex artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Dit zal bij de berekening van het weerstandsvermogen in de begroting 2015 worden meegenomen.

Juridische effecten

Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan kan beroep worden aangetekend/voorlopige voorziening worden aangevraagd bij de Raad van State.

Participatie en communicatie

De afdeling Advies van het cluster Realisatie & Beheer draagt zorg voor de publicatie van het raadsbesluit en de terinzagelegging van de stukken. Daarnaast draagt de afdeling zorg voor de bekendmaking van uw besluit aan degenen die een zienswijze hebben ingediend.

Monitoring en evaluatie

Er vindt geen specifieke monitoring of evaluatie plaats.


Bijlagen

- Bestemmingsplan
- Staat van wijzigingen
- Kopie zienswijze

Hoogeveen, 22 april 2014

Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen,
de secretaris,

de burgemeester,



G.H. DE VRIES



R.B. LOOHUIS

Staat van wijzigingen

Bestemmingsplan Kernen Hoogeveen, parapluherziening aan- en bijgebouwenregeling

Regels

In artikel 1 wordt het begrip bestemmingsplan toegevoegd:

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0118.2013BP8098001.VG-01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

In artikel 3 wordt een lid toegevoegd met de regel:

3.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 3.1.1 gegeven maten ten aanzien van de bijgebouwen tot niet meer dan **20%** van die maten.

Er wordt een hoofdstuk 3 Algemene Regels toegevoegd met de regel:

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



Gemeente Hoogeveen
Postbus 20 000
7900 PA Hoogeveen
Aangeetelenc
Elim, 21 februari 2014.

Com. Hoogeveen			
24 FEB. 2014	Maak		
Routing	Advies		

Gweth Hemstra
bezwaa
Fvd Meulen

Geachte heer, mevrouw,

Met dit schrijven willen wij bezwaar maken tegen de bestemmingsplan wijziging kernen Hoogeveen, parapluherziening aan-en bijgebouwenregeling.

Een kopie van ons bezwaar tegen het bestemmingsplan Zuideropgaande 2011 voegen we bij. Dit blijft ook gelden voor dit ter inzage liggende plan.

In het verleden is altijd geweest naar bestendig gevoerd beleid kernen van de gemeente Hoogeveen. (schrijven 22 oktober 2008)

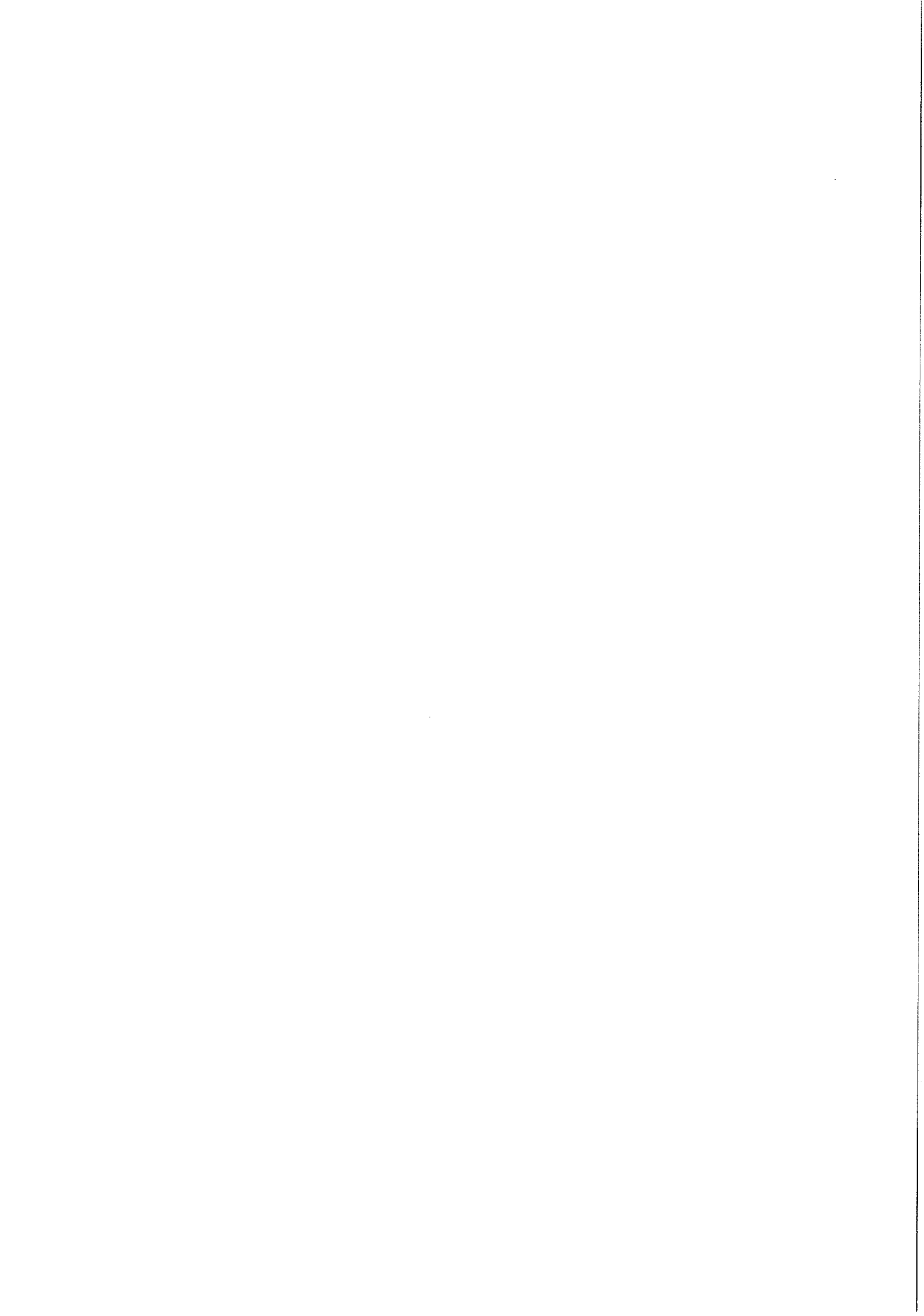
Daar er nog steeds geen beslissing is genomen door de Raad van State en de mogelijkheid bestaat dat er goedkeuring wordt onthouden aan bepaalde gedeelten van het bestemmingsplan, tekenen wij bezwaar aan tegen dit bestemmingsplan.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Hoogachtend,

~~Carstendijk~~
Elim

Bijlagen : 2



Raad van State
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Betreft: bestemmingsplan Zulderopgaande 2011
Uw nummer: 201301566/1/R4

Elim, 28 juni 2013

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van uw schrijven d.d. 5 juni 2013, treft u onderstaand ons verweer aan tegen de verruiming bouwmogelijkheden bijgebouwen, verruiming mogelijkheden regeling aan huIs verbonden beroep en bedrijf.

Uitgangspunt is de verwijzing van de gemeente Hoogeveen naar bestendig gevoerd beleid. Duidelijk staat omschreven in aangrenzende bestemmingsplannen waar aan-huIs-verbonden bedrijfsactiviteiten aan moeten voldoen.

Het verlenen van diensten, waaronder mede wordt verstaan e-commerce, c.q. het uitoefenen van ambachtelijke -geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen- bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning en/of daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend.

Het aan-huIs-verbonden beroep moet voldoen aan:
Het in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of een beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk maatschappelijk, juridisch, medisch, kunstzinnig of ontwerptechnisch dan wel daarmee gelijk te stellen gebied, alsmede de beroepen van schoonheidsspecialist(e) en mani- en/of pedicure, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie, hieronder mede begrepen Bed & Breakfast.

Het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid past niet in een woonomgeving. Immers er zal dan veelal sprake zijn van geluidsoverlast (uitoefening geheel of overwegend door middel van handwerk) en dat tast de directe woonleefomgeving onevenredig aan. Onze belangen zijn in deze niet goed meegewogen. De definitie sluit namelijk niet uit dat er ook geluid mag worden gemaakt.

Daarnaast is niet duidelijk gemaakt waarom het past om 75 m2 toe te staan. Dat is een oppervlakte van 10 bij 7,5 meter. Dat is bijna net zo groot als de meest tuinen in het dorp. Wederom de vraag waarom de gemeenteraad dit ruimtelijk inpasbaar acht? Bovendien is niet opgenomen dat de activiteit niet vergunningplichtig danwel meldingsplichtig Ingevolge de Wet Milieubeheer mag zijn.

De mogelijkheid tot het hebben van een beroep of bedrijf aan huIs zal leiden tot meer verkeersintensiteit en als gevolg daarvan een toename van de geluidsoverlast ter plaatse van de woning.

Omtrent de hoogte bijgebouwen.

In eerder vastgestelde bestemmingsplannen is gebleken dat er een hoogte was vastgesteld van 7,5 meter, niet hoger dan 80% van het hoofdgebouw (*). Hoewel

er sprake is van een maximale hoogte van 10 meter van het hoofdgebouw is nog nergens gebleken dat specifiek 8 meter als uitgangspunt is genomen. Aangenomen mag worden dat de hoofdgebouwen binnen delen van de gemeente Hoogeveen niet de maximale hoogte bereiken. De hoogte van onze woning (en daarmee ook die van de bureu) is feitelijk 9,78 meter. In dit onderhavige bestemmingsplan staat de gemeente wel 8 meter toe zonder aan te geven dat dit ruimtelijk inpasbaar is. ~~Waarom~~ ^{Waarom} voor dit plan wel wordt afgeweken van de hoofdregel 7,5 meter hoogte of 80% van het hoofdgebouw is niet nader aangegeven. Als er sprake is van consistent beleid dan zou de gemeente de 7,5 meter en 80% dienen aan te houden.

(*) Enkele zinnen uit andere door de gemeenteraad van Hoogeveen vastgestelde bestemmingsplannen:

- De bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- De bouwhoogte mag niet hoger zijn dan 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 7,5 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag zijn dan 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Wij hopen hiermee ons bezwaar voldoende te hebben toegelicht,

Hoogachtend,

~~_____~~

~~_____~~

Carstensdijk ~~_____~~

~~_____~~ Elm

~~_____~~

Bijlage 4

15/06/08

Voorlopig

GEMEENTE HOOGVEEEN

Gemeentewinkel

Aan de heer ██████████
██████████
██████████ ELIM

Datum: 22 oktober 2008

Onderwerp: VO bouwplan, dossiernr. VO-5977

Ons nummer: U.08.30888/MMT

Geachte heer ██████████,

Op 11 september 2008 hebben wij uw vooroverleg bouwplan ontvangen voor het bouwen van een garage op het kadastrale perceel, sectie **B**, nummer ██████████ en plaatselijk bekend ██████████ te Elim.

Bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het geldend bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' en heeft de bestemming agrarisch gebied zonder bebouwing (A). Het bouwen van een garage bij de woning is hiermee in strijd (artikel 7). De in aanbouw zijnde woningen zijn vergund middels een artikel 19, lid 2 WRO procedure.

Het bouwplan is behandeld in het bouwplanoverleg met afdeling Ruimte. De uitkomst hiervan is dat medewerking aan het bouwplan mogelijk is. Hiertoe dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden. De herziening van het bestemmingsplan ten behoeve van dit bouwplan wordt in overleg met u en afdeling Ruimte opgestart.

In dit bestemmingsplan zullen de bouwvoorschriften die ook gelden voor woningen in de dorpen worden opgenomen. Dit betekent o.a. een maximaal oppervlakte voor bijgebouwen van 60 m², met een ontheffingsmogelijkheid tot 100% van het oppervlak van het hoofdgebouw.

Het hoofdgebouw heeft een oppervlak van circa 66 m². Aanwezig is een bebouwd oppervlak aan bijgebouwen van circa 12 m² (gemeten vanaf situatietekening). Hieruit volgt een nog te bouwen oppervlak van circa 54 m². Het ingediende bouwplan voorziet in een oppervlak van 60 m². Dit betekent dat het bouwplan nog moet worden aangepast aan de bouwvoorschriften.

Welstand

Met inachtneming van het voorgaande is het bouwplan alvast behandeld in de welstandsc commissie voor een principe-uitspraak. De commissie is tot de conclusie gekomen dat het ontwerp voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Nadere informatie: Bas Halman
Doorkiesnummer: (0528) 291 911
Aantal pagina's: 1

Postadres: Postbus 20.000
7600 PA Hoogeveen
Hoogeveen

Telefoon (0528) 291 911
Fax (0528) 291 373
Internet www.hoogeveen.nl



13/08/06

Voorlopig

VERVOLG

Hoe nu verder ?

Gelet op het voorgaande geven wij u in overweging om een aanvraag om bouwvergunning in te dienen op het moment dat het bestemmingsplan rechtskracht heeft, waarbij rekening is gehouden met bovenstaande opmerkingen.

Heeft u na het lezen van deze brief nog vragen, neem dan contact op met de behandelend medewerker. Naam en telefoonnummer staan onder aan de eerste pagina van deze brief.

Met vriendelijke groet,

Namens Burgemeester en Wethouders van Hoogeveen
Plet van Laar
Teamcoach Vergunningverlening