
GEMEENTE EEMSMOND

**BESTEMMINGSPLAN UITHUIZERMEEDEN -
TORENSTRAAT 4**



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

TOELICHTING

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
1. INLEIDING	1
1. 1. Aanleiding	1
1. 2. Plangebied	1
1. 3. Leeswijzer	2
2. BESCHRIJVING SITUATIE	3
3. BELEIDSKADER	4
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	5
5. JURIDISCHE PLANOPZET	7
5. 1. Algemeen	7
5. 2. Toelichting op de bestemmingen	7
6. UITVOERBAARHEID	9
6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
6. 2. Economische uitvoerbaarheid	9
6. 3. Grondexploitatie	10

1. INLEIDING

1. 1. Aanleiding

De gemeente Eemsmond is bezig met het afronden van de actualisering van haar bestemmingsplannen. In 2010 is in dit kader het bestemmingsplan *Buitengebied* vastgesteld. De begrenzing van dat bestemming is in overeenstemming met de begrenzing zoals die door de provincie Groningen is vastgesteld. Gebleken is dat deze begrenzing aan de zuidzijde van de Torenstraat in Uithuizermeeden niet geheel aansluit op de begrenzing van het bestemming *Uithuizermeeden*. Hierdoor valt het perceel Torenstraat 4 en een groenperceel hiernaast niet binnen een actueel bestemmingsplan.

Met het oog op de actualiseringsplicht van bestemmingsplannen is het noodzakelijk om voor de locatie een actueel juridisch-planologisch kader te bieden. Dit bestemmingsplan voorziet hierin.

1. 2. Plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan ligt aan de zuidelijke rand van Uithuizermeeden. De begrenzing is afgestemd op de begrenzing van de bestemmingsplannen *Buitengebied* en *Uithuizermeeden*. De ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1. De ligging van het plangebied

1. 3. Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in *hoofdstuk 2* een beschrijving gegeven van de situatie in en om het plangebied. In *hoofdstuk 3* wordt het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus beschreven. In *hoofdstuk 4* worden de ontwikkelingen getoetst aan de omgevingsaspecten. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 5* het juridische systeem toegelicht. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van het plan behandeld.

2. BESCHRIJVING SITUATIE

Het plangebied ligt achter een bebouwingslint aan de zuidzijde van de Torenstraat in Uithuizermeeden. Het ligt hier naast enkele woonpercelen die aan het fietspad het 'Dingvonderpad' liggen. Deze woonpercelen, waaronder het plangebied, worden via een lange oprit ontsloten op de Torenstraat.

Rondom het plangebied liggen hoofdzakelijk woningen. Op ruim 50 meter ten noordwesten ligt het perceel van een loonbedrijf. Ten oosten van het plangebied ligt een groenvoorziening. Een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Luchtfoto plangebied en directe omgeving

Het plangebied (dus het perceel Torenstraat 4 en een deel van de groenvoorziening) valt buiten de begrenzing van de actuele bestemmingsplannen. Het uitgangspunt van dit bestemmingsplan is het bieden van een actuele planologische regeling die aansluit op het bestemmingsplan *Buitengebied*. Voor het hele grondgebied van de gemeente Eemsmond is het facetbestemmingsplan *Gebruiksregeling woonbestemmingen* vastgesteld (11 april 2013). De gebruiksregels en enkele begrippen hieruit zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.

Tijdens de procedure heeft zich een ontwikkeling binnen het plangebied aangevend (zie paragraaf 6.1). De noordelijke 10 meter van de groenvoorziening wordt bij de tuin van het perceel Torenstraat 10 getrokken.

3. BELEIDSKADER

Het beleid, wat voor het plangebied relevant is, is in de onderstaande tabel kort beschreven. Het rijksbeleid is hierin niet relevant. Het bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen.

Beleidskader	Onderwerp	Conclusie
<i>Provinciaal beleid</i>		
Provinciaal Omgevingsplan 2009-2013	Duurzame ontwikkeling	Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het dient uitsluitend als een actueel planologisch kader voor de bestaande situatie.
Provinciale omgevingsverordening	Wonen	Het plangebied ligt volgens de begrenzing van het buitengebied in het stedelijk gebied. Hier worden geen specifieke eisen aan de woonbestemmingen gesteld.
	Beperkingsgebieden	Het plangebied ligt niet in een gebied waar volgens de kaarten van de verordening een beschermende regeling opgenomen moet worden.
<i>Gemeentelijk beleid</i>		
Bestemmingsplan Buitengebied	Burgerwoningen in het buitengebied	Het beleid is erop gericht de bestaande woningen in het buitengebied te handhaven. In dit bestemmingsplan wordt aangesloten bij de uitgangspunten die gelden voor het bestemmingsplan <i>Buitengebied</i> . Hiervoor is, in tegenstelling tot de provinciale begrenzing, gekozen omdat het perceel in ruimtelijk aansluit bij de woonpercelen in het buitengebied en niet bij het woninglint direct aan de Torenstraat.

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Ter bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving de ruimtelijke ordening ingezet. In de onderstaande tabel worden deze aspecten per thema kort beschreven.

Aspect	Toetsingskader	Conclusie
Milieuzonering	Richtafstanden uit de VNG-publicatie <i>'Bedrijven en milieuzonering'</i> en de geluidsnormen uit het <i>Activiteitenbesluit</i>	In de directe omgeving van het projectgebied liggen hoofdzakelijk woningen. Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft het loonbedrijf. Dit bedrijf heeft een richtafstand van 50 meter. De woning binnen het plangebied ligt buiten deze afstand.
Wegverkeers-lawaai	<i>Wet geluidhinder</i>	Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de N363. Omdat het bestemming geen nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen de geluidzone voorstelt, levert dit voor het bestemmingsplan geen belemmeringen op.
Luchtkwaliteit	Grenswaarden uit de <i>Wet milieubeheer</i> en <i>Besluit niet in betekende mate bijdragen</i>	Het projectgebied ligt in een landelijk gebied. Hier is sprake van een goede luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan heeft geen invloed op de luchtkwaliteit.
Externe veiligheid	<i>Besluit externe veiligheid inrichtingen, Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Externe veiligheid buisleidingen</i>	In de nabijheid van het plangebied komen volgens de risicokaart geen risicobronnen voor. Vanuit de externe veiligheid bestaan dus geen bezwaren voor de ontwikkeling.
Bodemkwaliteit	<i>Wet bodembescherming</i>	Binnen het plangebied vinden geen activiteiten plaats die mogelijk leiden tot bodemverontreiniging. Er is geen sprake van een verdachte locatie. Er bestaan vanuit dit aspect geen bezwaren voor het voortzetten van het bestaande gebruik.
Water	Watertoets	Het plan is via de digitale watertoets aangemeld bij waterschap Noorderzijlvest (kenmerk: 20130910-34-7551). Omdat het plan alleen het herbestemmen van de bestaande bebouwing voorstelt, spelen er geen waterschapsbelangen. Het waterschap heeft geen bezwaar.
Ecologie	<i>Natuurbeschermingswet</i> en <i>Spelregels EHS</i>	Het plangebied ligt niet in een beschermd natuurgebied. Ook maakt het geen deel uit van de EHS. De dichtstbijzijnde beschermde gebieden liggen op ruimte afstand vanaf het plangebied. Vanuit de gebiedsbescherming bestaan geen belemmeringen voor het plan.

	<i>Flora- en faunawet</i>	Het is niet uitgesloten dat in het plangebied beschermde soorten voorkomen. Omdat er geen ontwikkelingen worden voorgesteld, worden eventueel aanwezige verblijfplaatsen niet geschaad. Het plan veroorzaakt geen conflicten met de <i>Flora- en faunawet</i> .
Archeologie	<i>Monumentenwet</i> en gemeentelijk archeologiebeleid	Volgens de Archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Eemsmond kent het plangebied een lage verwachting. Het is daarom niet noodzakelijk om een beschermde regeling op te nemen.
Cultuurhistorie	Beschermde gezichte, rijksmonumenten en historische structuren/objecten	In het plangebied komen geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of structuren voor die een beschermde regeling behoeven.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5. 1. Algemeen

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro), het *Besluit ruimtelijke ordening* (Bro) en de *Wet algemene bepalingen omgevingsrecht* (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog.

De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden. Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5. 2. Toelichting op de bestemmingen

De wijze van bestemmen is afgestemd op het bestemmingsplan *Buitengebied*. Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

Groen

In het bestemmingsplan *Buitengebied* zijn een aantal groenstroken en open plekken onder de bestemming 'Groen' gebracht. De bestemming is toegepast op die openbare gebieden waar het groene karakter van structurele waarde is voor de beeldkwaliteit van het plangebied en waar niet gebouwd mag worden.

De groenvoorziening ten oosten van het perceel Torenstraat 4 is onder deze bestemming gebracht.

Tuin

De eerste 10 meter achter het perceel Torenstraat 10 is onder de bestemming 'Tuin' gebracht. De bestemming is gericht op het gebruik als tuin of terrein bij het aangrenzende woonperceel. Binnen deze bestemming is het mogelijk om verhardingen te realiseren, maar mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen - 1

De woonbestemming heeft betrekking op de bestaande woonhuizen met hun aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Bijbehorende tuinen, erven en terreinen zijn ook onder deze bestemming gebracht.

De woonfunctie mag bij recht gecombineerd worden met een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit: een (vrij) beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat gericht is op het verlenen van diensten.

Binnen de bestemming 'Wonen - 1' wordt uitgegaan van een woonhuis met een maximale oppervlakte van 150 m². Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt een maximale maat van 100 m². Als de bestaande omvang al groter is dan de genoemde, wordt uitgegaan van de bestaande situatie.

6. UITVOERBAARHEID

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6. 1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan vormt een actualisatie van het juridisch-planologisch kader van één woonperceel en een groenvoorziening. Hierbij zijn geen grote maatschappelijke belangen in het geding. Om deze reden wordt afgezien van de gebruikelijke inspraakronde.

Het bestemmingsplan doorloopt de in de *Wet ruimtelijke ordening* (Wro) opgenomen bestemmingsplanprocedure. Het *ontwerpbestemmingsplan* heeft van 28 maart tot en met 8 mei 2014 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro). Het plan is in deze periode ook kenbaar gemaakt aan de betrokken overleginstanties. Hieruit zijn geen zienswijzen of reacties naar voren gekomen.

Wel is bij de gemeente een verzoek ingediend om een deel van het plangebied dat is bestemd als 'Groen' te wijzigen. De eigenaar van het perceel Torenstraat 10 wil deze grond namelijk aankopen en bij het erf van de woning voegen. Reden voor de aankoop van deze gronden is o.a. meer draairuimte te creëren voor het kunnen parkeren van de truck en de oldtimers van de eigenaar.

Omdat het gebruik als tuin binnen de groenbestemming niet mogelijk is, wordt het plan gewijzigd vastgesteld. De volgende ambtshalve wijziging is doorgevoerd:

- de bestemming 'Groen' is voor wat betreft de eerste 10 meter vanaf het perceel Torenstraat 10 gewijzigd in 'Tuin';
- de bestemming 'Tuin' (artikel 4) is toegevoegd in de regels.

Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Eemsmond gewijzigd vastgesteld. Tegen de vaststelling van het bestemmingsplan is beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6. 2. Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan vormt een actualisatie van de bestaande planologische regeling. De plan- en procedurekosten van dit bestemmingsplan worden door de gemeente gedragen. Er is in beginsel geen sprake van uitvoeringskosten.

6. 3. Grondexploitatie

Doel van de in de Wro opgenomen grondexploitatieregeling is het bieden van ruimere mogelijkheden voor het kostenverhaal en het creëren van meer sturingsmogelijkheden. Er wordt uitgegaan van kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg: in een exploitatieplan. Daarnaast kan de gemeente in een exploitatieplan eisen en regels stellen ten aanzien van de desbetreffende gronden, woningbouw-categorieën en fasering.

Op grond van dit bestemmingsplan is het mogelijk om bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro te ontwikkelen. In beginsel dient daarom een grondexploitatieplan te worden opgesteld. Echter vormt dit bestemmingsplan een herziening van het geldende bestemmingsplan. Voor het plangebied wordt dan ook afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan. Indien bouwplannen zich aandienen, wordt hierover zo nodig afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Dit is op deze wijze anderszins verzekerd.