

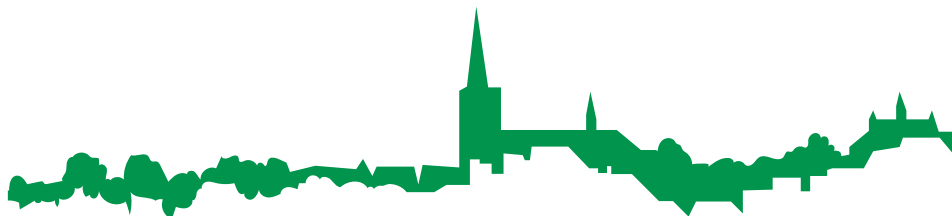
FACETBEHEERSVERORDENING HARMONISATIE HET HOGELAND





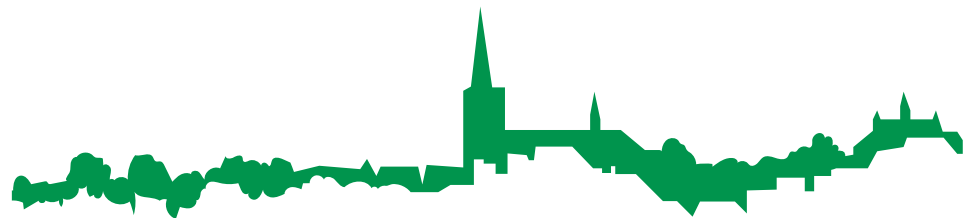
FACETBEHEERSVERORDENING HARMONISATIE HET HOGELAND

Planstatus	Ontwerp
Gemeente	Het Hogeland
Datum	08 - 12 - 2021
Plan identificatie	NL.IMRO.1966.bhvharmonisatie-ON01
Auteur(s)	Zoe Zeegers



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554

TOELICHTING



1.	Inleiding	2
1.1	Aanleiding en doel	2
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Geldende plannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	5
2.	Beleidskaders en uitgangspunten nieuwe regeling	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Aan huis verbonden bedrijf	7
2.3	Bed & Breakfast	8
2.4	Versterking na aardbevingsschade	9
3.	Juridische aspecten	12
3.1	Verbeelding	12
3.2	Planregels	12
3.3	Toelichting op de bestemmingen	13
4.	Uitvoerbaarheid	15
4.1	Economische uitvoerbaarheid	15
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	15

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van een facetplan is de wens om een aantal bestaande bestemmingsplanregelingen van de voormalige gemeenten De Marne, Winsum, Bedum en Eemsmond te harmoniseren. Per 1 januari 2019 zijn de vier gemeenten gefuseerd tot gemeente 'Het Hogeland'.

Deze harmonisatie heeft als doel om diverse regelingen die op dit moment gelden binnen de vier fusiegemeenten gelijk te trekken. De werkgroep 'Harmonisatie RO' heeft in het document 'Actieprogramma – Harmonisatie regels ruimtelijke ordening gemeente Het Hogeland' de regelingen opgenomen die als eerste voor harmonisatie in aanmerking kwamen. Dit document is op 10 juli 2018 door de colleges van de vier fusiegemeenten vastgesteld om zo de basis te vormen voor de harmonisatie. Onderstaande regelingen moeten voor de vier gemeenten overeenkomen en deze worden zodoende meegenomen in het facetplan.

Het betreft de regelingen omtrent:

- Aan huis verbonden bedrijf;
- Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven;
- Niet-agrarische bedrijvigheid in het buitengebied;
- Bed & breakfast;
- Camperplaatsen;
- Seksinrichtingen;
- Versterking na aardbevingsschade.

Naast de bovenstaande regelingen wordt later nog een aantal regelingen geharmoniseerd. Om dit te kunnen doen is echter verdere inventarisatie en beleid nodig alvorens een overkoepelende regeling opgesteld kan worden. Dit gebeurt de komende tijd.

Facetbestemmingsplan en facetbeheersverordening

In het facetplan 'Harmonisatie RO' wordt het volledige grondgebied van de nieuwe gemeente Het Hogeland meegenomen. Alleen de Eemshaven, het Lauwersmeergebied en de Waddenzee zijn erbuiten gelaten. De regelingen zijn zodoende van toepassing op de dorpen en het buitengebied.

In vrijwel het hele gebied gelden bestemmingsplannen. Hiervoor wordt dan ook een facetbestemmingsplan opgesteld. Met een facetbestemmingsplan wordt een bepaalde regeling uit de onderliggende bestemmingsplannen uitgeschakeld en daarvoor in de plaats wordt een nieuwe uniforme regeling getroffen. In een aantal gevallen wordt een extra regeling toegevoegd. De overige regelingen uit de vigerende bestemmingsplannen blijven van kracht.

Binnen de dorpen van de voormalige gemeente De Marne en in een klein gedeelte van het dorp Bedum gelden geen bestemmingsplannen maar beheersverordeningen. De wet stelt in artikel 3.39 Wro, dat een beheersverordening komt te vervallen zodra op dezelfde gronden een bestemmingsplan in werking treedt en dat een bestemmingsplan komt te vervallen zodra een beheersverordening in werking treedt.

Met het oog op dit artikel krijgen de kernen van de voormalige gemeente De Marne en het bewuste gedeelte van Bedum geen facetbestemmingsplan maar een facetbeheersverordening opgesteld. In de facetbeheersverordening worden de volgende regelingen opgenomen:

- Aan huis verbonden bedrijf;
- Bed & breakfast;
- Versterking na aardbevingsschade.

De overige regelingen zijn uitsluitend van toepassing op het buitengebied en zodoende niet van toepassing op de gronden behorende bij de facetbeheersverordening.

Doel

Beide facetplannen tezamen vervangen voor bovenstaande onderwerpen de regelingen uit de geldende bestemmingsplannen en beheersverordening of geven daar een aanvulling op. Op deze manier ontstaat een uniforme regeling voor alle vier de fusiegemeenten.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied waarvoor de harmoniserende regelingen gaan gelden is het grondgebied van de voormalige gemeenten Eemsmond, De Marne, Winsum en Bedum. Alleen de Waddenzee, het Lauwersmeergebied en de Eemshaven liggen buiten het plangebied. Hierin is een aantal regelingen alleen van toepassing op het buitengebied en de andere regelingen zijn zowel van toepassing op het buitengebied als op de kernen. Uit de regelingen komt dit duidelijk naar voren. Daarom worden de regelingen binnen één ruimtelijk plan opgenomen.



Afbeelding 1. Plangebied facetbestemmingsplan in rood weergeven

De gemeente Het Hogeland zal het plan als één geheel vaststellen. Daarnaast krijgen, zoals in paragraaf 1.1 is toegelicht, de kernen van de voormalige gemeente De Marne en een klein deel van het dorp Bedum een facetbeheersverordening in plaats van een facetbestemmingsplan.



Afbeelding 2. Plangebied facetbeheersverordening, in zwart weergegeven

Het plangebied van het gehele plan ligt in het noorden van de provincie Groningen en grenst aan diverse (herindelings)gemeenten: Westerkwartier (voormalige gemeente Grootegast, Leek, Marum en rest van Zuidhorn), Groningen (voormalige gemeenten Groningen, Ten Boeren en Haren), Loppersum en Delfzijl, Noardeast-Fytslân (voormalige gemeenten Dantumadiel, Kollumerland, Ferwerderadiel en Dongeradeel), Achtkarspelen, Smalingerland en Opsterland.

1.3 Geldende plannen

De juridisch-planologische toevoeging of verandering van de bestaande regelingen vindt plaats door herziening van alle geldende in de gemeente. De overige regelingen uit de geldende ruimtelijke plannen blijven onveranderd van kracht.

Als bijlage bij de regels is een lijst opgenomen van alle ruimtelijke plannen die van kracht zijn bij de terinzagelegging van deze facetbeheersverordening.

1.4 Bij het plan behorende stukken

De beheersverordening bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding is het plangebied weergegeven waarvoor de regelingen van toepassing zijn.
- Regels:
In de regels zijn het gebruik en de bebouwingsmogelijkheden van de in het plangebied gelegen gronden juridisch geregeld.

- Toelichting:
In deze toelichting staat welke overwegingen ten grondslag liggen aan deze facetbeheersverordening.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt per onderwerp het beleidskader gegeven en worden de uitgangspunten van de nieuwe regeling toegelicht. Hoofdstuk 3 geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk 4 waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BELEIDSKADERS EN UITGANGSPUNTEN NIEUWE REGELING

2.1 Inleiding

Voor de volgende onderwerpen is in deze facetbeheersverordening een regeling opgenomen.

- Aan huis verbonden bedrijf;
- Bed & Breakfast;
- Versterking na aardbevingsschade.

In bovenstaande volgorde worden in dit hoofdstuk de regelingen toegelicht. Eerst wordt gekeken naar het actuele beleid om vervolgens de nieuwe planologische regeling toe te lichten.

Beleid

Bij de beschrijving van het actuele beleid in dit plan gaan we alleen in op het provinciaal beleid (Omgevingsvisie en Omgevingsverordening). De fusiegemeenten zijn immers gefuseerd en willen het voormalige gemeentelijk beleid harmoniseren. Het ‘Actieprogramma Harmonisatie regels ruimtelijke ordening gemeente Het Hogeland’ is de basis daarvoor en voor deze beheersverordening.

De Omgevingsvisie 2016 - 2020 van de provincie Groningen bevat de integrale langetermijnvisie van de provincie op de fysieke leefomgeving. Deze Omgevingsvisie heeft betrekking op het grondgebied van de provincie Groningen. Op 3 februari 2021 is de Actualisatie Omgevingsvisie provincie Groningen 2020 vastgesteld (en de Geconsolideerde Omgevingsvisie februari 2021 geconsolideerd).

De provincie wil het aantrekkelijke woon- en leefklimaat in de provincie verder verbeteren. Vanuit die invalshoek wordt gekeken naar de kansen die zich voordoen om hier met het omgevingsbeleid een bijdrage aan te leveren. Het accent in het beleid ligt op het benutten van de ontwikkelingsmogelijkheden, naast het beschermen van de karakteristieke bebouwde en onbebouwde elementen.

De Omgevingsverordening Provincie Groningen bevat regels voor de fysieke leefomgeving in de provincie Groningen. Op 3 februari 2021 is de Actualisatie Omgevingsverordening provincie Groningen 2020 vastgesteld (en de Geconsolideerde Omgevingsverordening februari 2021 geconsolideerd).

De regels uit de Omgevingsverordening richten zich op de thema’s ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen. De Omgevingsverordening is nauw verbonden met de Omgevingsvisie. De Omgevingsvisie bevat de doelstellingen voor het provinciale beleid op deze gebieden. Met de Omgevingsverordening laat de provincie het omgevingsbeleid (ruimtelijke ordening, water, infrastructuur, milieu en ontgrondingen) doorwerken in plannen van gemeenten en waterschappen.

Planologische regelingen

De regelingen zijn opgesteld met in het achterhoofd de gemeentelijke toekomstvisie Ruimte¹. De ruimte wordt geboden aan initiatieven en ideeën vanuit de samenleving, door telkens de meest flexibele en ruimhartige elementen uit de bestaande regelingen te combineren tot een nieuwe regeling. Dit, en ook de keuze voor de eenvoudigst denkbare procedure, draagt bij aan het regelarm werken in Het Hogeland. Daarnaast worden de regelingen in lijn gebracht met het provinciaal beleid.

2.2 Aan huis verbonden bedrijf

Beleid

In het provinciaal beleid wordt niet specifiek ingegaan op een aan huis verbonden bedrijf.

Planologische regeling

Bij (bedrijfs-)woningen in het buitengebied en in de kernen is het onder voorwaarden mogelijk om naast de functie wonen beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten uit te oefenen, ook wel aan huis verbonden bedrijven genoemd. Tussen de vier fusiegemeenten is een aantal onwerkbaar verschillen in de regelingen die gelden voor aan huis verbonden bedrijven. Zo verschillen de gehanteerde definities, is het niet in iedere voormalige fusiegemeente toegestaan om een aan huis verbonden bedrijf uit te oefenen in een vrijstaand bijgebouw en is in de ene gemeente een aan huis verbonden bedrijf bij recht toegestaan en bij een andere gemeente alleen met een afwijkingsbevoegdheid of zelfs een wijzigingsbevoegdheid.

In de nieuwe regeling die met dit facetplan mogelijk wordt gemaakt is een aan huis verbonden bedrijf rechtstreeks toegestaan in de woning met de daarbij behorende aan- en uitbouwen en daarnaast ook in (vrijstaande) bijgebouwen. Wel dient aan de volgende voorwaarden voldaan te worden:

- Degene die de activiteiten uitoefent moet tevens de (hoofd)bewoner zijn van de woonfunctie;
- De gezamenlijke vloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 50 m²;
- Ondersteunende horeca (zonder het schenken van alcohol) en ondersteunende detailhandel is uitsluitend toegestaan als dat verband houdt met het aan huis verbonden bedrijf;
- Op de bij de betreffende woning behorende gronden vindt geen buitenopslag plaats van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden bedrijf;
- In de omgeving van de betreffende woning treedt geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk op, met dien verstande dat:
 - voor het parkeren ten behoeve van en ten gevolge van de bedrijfsactiviteit op eigen terrein of elders in de directe omgeving voldoende ruimte aanwezig is, en;

¹ Met het gezamenlijke besluit tot samengaan van de vier fusiegemeenten is in het najaar van 2016 begonnen om na te denken over de gemeente die Het Hogeland in 2019 – en daarna – wil zijn, en over hoe de toekomstvisie te realiseren; met al haar uitdagingen en opgaven, en al haar verwachtingen en dromen. Dat nadenken resulteerde in de Toekomstvisie Ruimte: een toekomstvisie op hoofdlijnen. Hierin worden kaders gesteld en geeft een ontwikkelingsrichting aan die nodig is voor de vormgeving van Het Hogeland en de inrichting van de bestuurlijke en ambtelijke organisatie.

- behoudens in- en uitladen, geen bedrijfsactiviteiten in de openbare ruimte rond de betreffende woning mogen plaats vinden.

Daarnaast worden de volgende begrippen / definities gehanteerd:

Aan huis verbonden bedrijf: een dienstverlenend c.q. ambachtelijk bedrijf, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Dienstverlenend bedrijf: het bedrijfsmatig verlenen van diensten in de vorm van een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend bedrijf, alsmede schoonmaakbedrijven, wassalons, kappersbedrijven, schoonheidssalons, reisbureaus, apotheken, galerieën, fotoateliers en daarmee naar de aard gelijk te stellen bedrijven.

Ambachtelijk bedrijf: het bedrijfsmatig geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of het leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen die verband houden met het ambacht.

2.3 Bed & Breakfast

Beleid

Omgevingsvisie Provincie Groningen

Over recreatie en toerisme is in het algemeen het volgende opgenomen.

Een sterke toeristisch-recreatieve sector draagt bij aan de werkgelegenheid en het voorzieningenniveau in Stad en Ommeland. Bovendien dragen dergelijke voorzieningen bij aan de verbetering van het vestigingsklimaat: bedrijven en werknemers zullen zich eerder vestigen in een aantrekkelijke regio.

Recreatieve en toeristische ontwikkelingen vereisen een zorgvuldig ontwerp en inpassing in het landschap. Verstening en verdichting van het open landschap moet hierbij worden voorkomen. Daarom bieden we ruimte aan de uitbreiding van:

- Kampeerterreinen;
- Recreatiewoningen.

Daarnaast investeren we in goede routestructuren en in de kwaliteit van:

- Recreatieve routenetwerken;
- Wandel- en fietspaden en bijbehorende voorzieningen;
- Het basistoervaartnet;
- Dagrecreatieve terreinen.

We stimuleren recreatief medegebruik van natuurgebieden en waterlopen.

In de visie wordt daarna ingegaan op recreatiewoningen. Hierover is het volgende opgenomen.

Wij bieden ruimte voor verdere ontwikkeling van de mogelijkheden voor recreatieve overnachtingsmogelijkheden. Gemeenten kunnen zelf beslissen of zij aan vrijgekomen bebouwing de functie recreatiewoning toekennen.

Gemeenten kunnen (omvangrijke) uitbreiding van bestaande en vestiging van nieuwe recreatiebungalowparken mogelijk maken, mits zij hierbij de maatwerkmethode hanteren. Gemeenten zullen permanente bewoning van recreatieverblijven moeten uitsluiten en recreatiewoningen die deel uitmaken van een park, zullen in beginsel bedrijfsmatig moeten worden geëxploiteerd.

Omgevingsverordening Provincie Groningen

In de Omgevingsverordening zijn voornamelijk regelingen opgenomen voor kampeerterreinen en bungalowparken. Verder staat in artikel 2.33 dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied niet mag voorzien in de mogelijkheid van permanente bewoning van recreatiewoningen, recreatiechalets en stacaravans.

Planologische regeling

Alle vier de fusiegemeenten bieden ruimte aan bed & breakfasts, maar het is niet overal hetzelfde geregeld. Zo verschilt het aantal toegestane kamers en gasten en de plekken waar het is toegestaan.

Om hier één harmoniserende regeling van te maken is er voor gekozen om een bed & breakfast zowel in de kernen als in het buitengebied toe te staan bij (bedrijfs-)woningen. Een bed & breakfast is toegestaan in de vorm van maximaal drie kamers en voor maximaal zes gasten. Voor dit aantal van maximaal drie kamers is gekozen omdat de bed & breakfast ondergeschikt moet blijven aan de woning en daarnaast de ruimtelijke impact beperkt moet blijven. De kamers mogen gesitueerd zijn in zowel het hoofdgebouw inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen als in een (vrijstaand) bijgebouw.

Degene die de activiteiten uitoefent moet (hoofd)bewoner zijn van de woning. Voor bezoekers van de bed & breakfast moet parkeergelegenheid zijn op eigen terrein of de directe omgeving daarvan.

Daar waar er nu al bed & breakfasts zijn met meer dan drie kamers mag dit aantal kamers behouden blijven. Dit aantal mag echter niet toenemen.

2.4 Versterking na aardbevingsschade

Beleid

Omgevingsvisie Provincie Groningen

In Noordoost-Groningen heeft de gaswinning geleid tot een toename van het aantal aardbevingen, die schade aan huizen en andere panden tot gevolg hebben. Gecombineerd met de krimp, is dit een forse aanslag op de vitaliteit van dit gebied.

Tot het aardbevingsgebied behoort het grondgebied van de gemeenten Appingedam, Bedum, Delfzijl, De Marne, Eemsum, Groningen, Hoogezand-Sappemeer, Loppersum, Menterwolde, Slochteren, Ten Boer en Winsum.

In juni 2015 is de Nationaal Coördinator Groningen benoemd om een 'Meerjarenprogramma aardbevingsbestendig en kansrijk Groningen' op te stellen en toe te zien op de uitvoering hiervan, met als doel om de veiligheid en leefbaarheid in onze provincie te verbeteren.

Onze hoogste prioriteit is het garanderen van de veiligheid van onze inwoners. Daartoe worden de nodige maatregelen toegepast, zoals in het Meerjarenprogramma is opgenomen. Wij zien er samen met de gemeenten en het Rijk op toe dat de Nationaal Coördinator Groningen het Meerjarenprogramma effectief uitvoert met oog voor de belangen van de inwoners en de ruimtelijke kwaliteit van dorpen en steden. Een groot aantal huizen wordt preventief versterkt, zodat ze ook in het geval van een zware beving stevig genoeg zijn om de bewoners de tijd te geven om de woning veilig te verlaten. Ook maken wij ons sterk voor een gezonde woningmarkt, die in dit gebied onder druk staat als gevolg van zowel de aardbevingsproblematiek als de bevolkingsdaling. Verder worden de dijken zodanig versterkt dat zij een aardbeving kunnen doorstaan en worden andere vitale infrastructuur en de chemische industrie hierop voorbereid.

Vooraf het Groninger cultureel erfgoed staat onder druk door leegstand en achterstallig onderhoud en wordt extra bedreigd door schade als gevolg van de gaswinning en demografische krimp. Dit is van grote invloed op de beleving van de culturele identiteit, leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van Groningen. Specifiek voor de problematiek in de aardbevingsgemeenten vragen wij gemeenten om (ook binnen het stedelijk gebied) het gebouwd erfgoed in kaart te brengen en te beschermen.

Omgevingsverordening Provincie Groningen

In de Omgevingsverordening zijn in hoofdstuk 2.2 ‘Zorg voor ruimtelijke kwaliteit’ regels opgenomen voor behoud en herstel bij aardbevingschade. De regelingen zijn voornamelijk bedoeld voor de bescherming van beeldbepalende en/of karakteristieke gebouwen.

Daarnaast zijn in artikel 2.9.2 rechtstreeks werkende regels opgenomen voor het aardbevingsgebied.

1. Tot het tijdstip dat het bestemmingsplan in overeenstemming is gebracht met artikel 2.9.1 of bij het ontbreken van een bestemmingsplan, is het verboden om een gebouw dat gelegen is binnen het aardbevingsgebied geheel of gedeeltelijk te slopen;
2. Het eerste lid is niet van toepassing voor zover het sloop betreft:
 - a. Ten behoeve van gewoon onderhoud en herstel;
 - b. Van inpandige delen van een gebouw;
 - c. Ten behoeve van het uitvoeren van destructief onderzoek;
 - d. Die noodzakelijk is ter voorkoming van instortingsgevaar en daarbij sprake is van een acute bedreiging van de veiligheid van personen of beschadiging van omliggende bebouwing en andere maatregelen het instortingsgevaar niet kunnen voorkomen;
 - e. Van rijksmonumenten die op grond van de Erfgoedwet of van gemeentelijke monumenten die op grond van de gemeentelijke erfgoedverordening zijn beschermd;
 - f. Van een gebouw dat volgens een in het kader van artikel 3.1.6, vijfde lid, van het Besluit omgevingsrecht onderzoek of – vooruit lopend daarop – een advies van een deskundige niet karakteristiek is;
 - g. Van een gedeelte van een karakteristiek gebouw waarbij de karakteristieke hoofdvorm volgens het advies van een deskundige niet onevenredig wordt aangetast.

3. In afwijking van het eerste lid kan voor het geheel of gedeeltelijke slopen van een karakteristiek gebouw – met toepassing van artikel 2.12, aanhef en eerste lid, onder c, gelezen in samenhang met artikel 2.27 van de Wabo en artikel 6.6. van het Bor – een omgevingsvergunning worden verleend als deugdelijk wordt onderbouwd dat vergunningverlening in overeenstemming is met de in voorbereiding zijnde bestemmingsplanregels.

Planologische regeling

Om kwetsbare gebouwen weerbaarder te maken tegen aardbevingen moeten zij versterkt worden. Bouwkundige ingrepen kunnen ertoe leiden dat een gebouw buiten zijn, in het geldende plan vastgelegde, bouwvlak komt of dat een afwijkende maatvoering noodzakelijk is. Voormalige gemeente De Marne heeft hiervoor reeds een regeling in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied opgenomen.

Gezien de actualiteit en de urgentie dient in het facetplan van het Hogeland een regeling opgenomen te worden die het mogelijk maakt om buiten het bouwvlak te bouwen of een afwijkende maatvoering te gebruiken indien de versterkingsopgave daarom vraagt.

Voor zover het niet een agrarisch bouwperceel betreft, is de regeling opgenomen in de vorm een afwijkingsbevoegdheid, waarmee een afwijkende maatvoering tot 20% mogelijk gemaakt wordt ten opzichte van de bestaande maatvoeringen.

Daarnaast is het mogelijk om maximaal 10 meter buiten het bouwvlak, maar binnen de bestemming van het te versterken gebouw, te bouwen. Aan deze regeling zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. De totale oppervlakte van een (bedrijfs)woning inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 300 m² of de bestaande oppervlakte indien deze legaal meer bedraagt;
- b. Advies wordt ingewonnen van een onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
- c. Rekening wordt gehouden met:
 - De historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 - De ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
 - Een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van gebouwen;
 - Het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
 - Het aspect nachtelijke lichtuitstraling;
- d. Voldaan wordt aan de Wet geluidhinder.

3. JURIDISCHE ASPECTEN

Deze beheersverordening betreft een zogenaamd ‘facetbeheersverordening’. Dit houdt in dat meerdere geldende beheersverordening tegelijkertijd worden herzien op specifieke onderdelen. Dit betekent dat die beheersverordeningen voor alle overige onderdelen van kracht blijven en alleen de bepalingen met betrekking tot een specifiek onderwerp worden herzien of toegevoegd. In het geval van deze verordening betreft het niet één onderdeel, maar meerdere onderdelen zoals te lezen is in hoofdstuk 1 en 2. Deze beheersverordening stelt de andere beheersverordeningen ten aanzien van deze onderwerpen buiten werking en bepaalt daarmee voor het gehele grondgebied, zoals beschreven in hoofdstuk 1, van de gemeente Het Hogeland het te volgen beleid met betrekking tot de verschillende onderwerpen.

3.1 Verbeelding

De harmonisatie betreft uitsluitend een gedeeltelijke herziening van geldende regels. Op de verbeelding zijn daarom geen bestemmingen opgenomen. Op de verbeelding is dan ook enkel het besluitvlak opgenomen.

3.2 Planregels

De planregels bestaan uit de volgende vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels. Dit hoofdstuk bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het artikel ‘Begrippen’ waarin wordt toegelicht wat onder bepaalde begrippen wordt verstaan. Het tweede artikel is ‘Wijze van meten’ waarin wordt toegelicht hoe de benoemde maatvoering moet worden gemeten.
2. Bestemmingsregels. Dit hoofdstuk bestaat uit één artikel, dat de relatie tussen dit facetbeheersverordening en alle geldende beheersverordeningen bepaalt.
3. Algemene regels. Dit hoofdstuk vormt het hart van de verordening. De regelingen in dit hoofdstuk overschrijven (voor een deel) meerdere regelingen binnen de geldende plannen. Zo zijn bijvoorbeeld (bedrijfs)woningen binnen meerdere bestemmingen toegestaan. Om te voorkomen dat een hele opsomming ontstaat van alle bestemmingen die in de geldende regels aangepast moeten worden is ervoor gekozen om deze regelingen onder te brengen in een hoofdstuk met algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels. De overgangsbepalingen regelen dat met de beheersverordening strijdige bouwwerken en gebruiksvormen die bestaan ten tijde van de inwerkingtreding mogen blijven, mits er geen veranderingen plaatsvinden in aard en omvang. In de slotregel staat de officiële naam van de beheersverordening, die moet worden gebruikt om te verwijzen naar het plan.

3.3 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald. Daarbij verwijst dit plan naar de 'Wijze van meten' uit de geldende plannen.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Administratieve bepaling

In dit artikel wordt aangegeven waar de regels in deze beheersverordening op van toepassing zijn. Aangezien het een fusie is van vier gemeenten met vele ruimtelijke plannen is er voor gekozen om de geldende plannen niet rechtstreeks in de regels te vernoemen maar in een separate bijlage bij de regels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende omgevingsvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn meerdere algemene gebruiksregels opgenomen

Algemeen verbod op strijdig gebruik: hierbij zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik.

Aan huis verbonden bedrijf: bij (bedrijfs)woningen is een aan huis verbonden bedrijf rechtstreeks mogelijk. De voorwaarden zijn opgenomen in dit artikel.

Bed & breakfast: bij (bedrijfs)woningen is een bed & breakfast rechtstreeks toegestaan. De voorwaarden zijn opgenomen in dit artikel.

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om, onder voorwaarden, na aardbevingsschade van de geldende maatvoering af te wijken om te bouwen buiten het bestaande bouwvlak, voor zover het niet een agrarisch bouwvlak betreft.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

Dit artikel behelst het overgangsrecht bij gebruik en bebouwing in strijd met dit facetbeheersverordening. Strijdig gebruik en strijdige bebouwing mogen blijven bestaan,

tenzij het ook al in strijd was met het voorgaande plan. Wijzigen van dat gebruik of die bebouwing mag alleen als de strijdigheid met deze facetbeheersverordening kleiner wordt.

Artikel 8 Slotregel

In het laatste artikel, de 'Slotregel', staat de officiële naam van het plan. De planregels kunnen worden aangehaald onder de naam: Facetbeheersverordening "Harmonisatie Het Hogeland",

4. UITVOERBAARHEID

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. Het facetbestemmingsplan en de facetbeheersverordening worden opgesteld in het kader van de fusie van de gemeente De Marne, Winsum, Bedum en Eemsmond op januari 2010. Met deze plannen worden eenduidige regelingen vastgelegd. Hierbij wordt wel ingespeeld op ontwikkelingen. Voor de ontwikkelruimte is de Grondexploitatiewet niet van toepassing.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Een beheersverordening kent geen bezwaar- en beroepsmogelijkheden. De procedure is hierdoor een stuk sneller dan die voor een bestemmingsplan. In de inspraakverordening van de gemeente is geen verplichting tot inspraak opgenomen voor beheersverordeningen. Er wordt daarom direct een ontwerp-beheersverordening opgesteld. Vooroverleg is tevens niet verplicht, maar wordt wel gevoerd met de gebruikelijke vooroverlegpartners.

Op 23 januari 2019 is een vooroverlegreactie ontvangen van de provincie Groningen. In de Reactienota voorontwerpfacetbestemmingsplan “Harmonisatie Het Hogeland” is de vooroverlegreactie samengevat en beantwoord. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is de facetbeheersverordening op een aantal punten tevens aangepast. De reactienota is als bijlage bij de toelichting opgenomen.