



Zuidhorn, 21 juni 2011

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

- 1. In te stemmen met de gemeentelijke reactie op de ingekomen zienswijzen als verwoord op pagina 55 tot en met 72 van de toelichting van het bestemmingsplan;**
- 2. het bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon 'Herontwikkeling Zonnehuislocatie' met bijbehorende toelichting gewijzigd vast te stellen;**
- 3. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.**

Samenvattend voorstel

Aan de zuid-oostzijde van het centrum van Zuidhorn bevindt zich de voormalige Zonnehuislocatie. Sinds 1963 was het verpleeghuis 'Het Zonnehuis' gevestigd op deze locatie. In september 2010 is 'Het Zonnehuis' verhuisd naar een nieuw woonzorgcentrum in de Oostergast. Voorliggend bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de voormalige Zonnehuislocatie mogelijk. Het plan maakt voornamelijk woningbouw en in bescheiden mate detailhandel en dienstverlening mogelijk. Daarnaast is de verbetering van de verkeersstructuur van het dorp Zuidhorn onderdeel van het plan. Het bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon heeft de formele procedure doorlopen. U wordt verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen zijn in dit voorstel verwoord.

Bevoegdheid raad

De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 Wro bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Raakvlak met de Toekomstvisie 2030

Het bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon past binnen de kaders van de Toekomstvisie 2030 en sluit aan bij de eerste pijler: 'stadse' identiteit: de ontwikkelingsas. Binnen deze pijler wordt onder andere aandacht besteed aan het clusteren van woningbouw en voorzieningen. Voor woningbouw gaat de keuze uit naar locaties rond de kernen Zuidhorn en Grijpskerk. Voorliggend plan sluit hier bij aan.

Raakvlak met andere beleidsterreinen

Geluid

Een aantal van de geplande woningen liggen binnen de geluidszone van de Fanerweg (N980). Voor nieuwe woningen binnen deze zone geldt een voorkeursgrenswaarde. Het gaat hierbij om de geluidsbelasting op de gevel van nieuwe woningen. De voorkeursgrenswaarde op de gevel van een aantal nieuwe woningen wordt overschreden door het wegverkeerslawaai van de Fanerweg (N980). De *Wet geluidshinder* geeft het college, onder voorwaarden, de mogelijkheid om van de voorkeurswaarde af te wijken en een hogere geluidsbelasting op de woningen toe te staan. Op 24 mei 2011 heeft het college, na het doorlopen van een formele procedure, een besluit hogere waarde genomen voor de herontwikkeling van de voormalige Zonnehuislocatie. Het vaststellen van een hogere waarde is noodzakelijk om de vaststelling het bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon mogelijk te maken.

Welstand

Om de herontwikkeling van de voormalige Zonnehuislocatie mogelijk te maken is een aanpassing van het huidige welstandsregime nodig. Hiertoe is een aanvulling op de huidige welstandsnota opgesteld en in procedure gebracht. De aanvulling op de welstandsnota wordt tegelijk met het bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon aan u voorgelegd.

Duurzaamheid

Trebbe Oost en Noord BV (hierna Trebbe) heeft op 30 september 2010 een bouwaanvraag ingediend voor de nieuwbouw op de voormalige Zonnehuislocatie. Op dat moment gold een EPC-norm van 0,8. Er wordt echter pas op zijn vroegst in de tweede helft van 2011 gestart met de bouw. Vanaf 1 januari 2011 geldt een verscherpte EPC-norm van 0,6. In het kader van duurzaamheid hebben wij op 25 oktober 2010 een brief verstuurd aan Trebbe waarin zij gewezen wordt op het klimaatbeleid van de gemeente Zuidhorn en wordt verzocht te bouwen met een EPC van maximaal 0,6. Naar aanleiding van deze brief heeft wethouder Oomkes op 6 december 2010 overleg gehad met Trebbe. Vervolgens heeft Trebbe per brief van 17 februari 2011 haar uitgangspunten met betrekking tot de energieprestatienorm toegelicht. Voor de inhoud verwijzen wij u gemakshalve naar de brief.



Aangezien Trebbe voldoet aan de wettelijke eisen hebben wij de brief voor kennisgeving aangenomen, omdat wij een EPC van maximaal 0,6 niet kunnen afdwingen. De correspondentie met betrekking tot de EPC voor de nieuwbouw op de voormalige Zonnehuislocatie ligt bij het bestemmingsplan voor u ter inzage.

Wat willen we bereiken

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de voormalige Zonnehuislocatie te Zuidhorn mogelijk. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is het plan een toetsingskader voor aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Argumenten

Aanleiding

Aan de zuid-oostzijde van het centrum van Zuidhorn bevindt zich de voormalige Zonnehuislocatie. Het plangebied wordt gevormd door de voormalige Hoofdstraat 2a en 5 (huidige Emmalaan). Sinds 1963 was hier het verpleeghuis 'Het Zonnehuis' gevestigd. Enige tijd geleden is echter gebleken dat 'Het Zonnehuis' niet meer kon voldoen aan de huidige eisen aangaande zorg en verpleging. Daarom is in 2009 gestart met de bouw van een nieuw woonzorgcentrum in de Oostergast. In september 2010 is 'Het Zonnehuis' verhuisd naar de nieuwe locatie. Voorliggend plan maakt de herontwikkeling van de voormalige Zonnehuislocatie mogelijk.

Inhoud bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan maakt hoofdzakelijk woningbouw mogelijk. Daarnaast is het doortrekken van de huidige Wilhelminalaan tot aan de Fanerweg (N980) onderdeel van het plan. Dit is de nieuwe Beatrixlaan. In het bestemmingsplan wordt verder in bescheiden mate ruimte geboden voor dienstverlening en detailhandel. Het gaat hierbij om twee locaties: aan het Holtplein en op de kruising van de Hoofdstraat/Wilhelminalaan. In het gebouw aan het Holtplein is op begane grond kleinschalige detailhandel en dienstverlening gepland. Op de eerste en tweede verdieping wordt ruimte geboden voor zorgappartementen. Op de kruising Hoofdstraat/Wilhelminalaan is een combinatie van dienstverlening en wonen voorzien.

De toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan Zuidhorn – Zuiderzon zijn op papier aan voorliggend voorstel toegevoegd. Bij de toelichting horen daarnaast diverse onderzoeken. De samenvatting en conclusies van de onderzoeken zijn verwoord in hoofdstuk 5 van de toelichting. De volledige onderzoeksrapporten zijn niet op papier aan voorliggend voorstel toegevoegd. Het bestemmingsplan inclusief alle onderzoeksrapporten wordt digitaal aan u beschikbaar gesteld.

Zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon eenieder een zienswijze indienen. Er zijn zes zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen met bijbehorende beantwoording vanuit de gemeente zijn opgenomen in hoofdstuk 9 van de toelichting van het bestemmingsplan (pagina 55 tot en met 72). In het bestemmingsplan zijn de zienswijzen geanonimiseerd. Dit is wettelijk verplicht. Als aparte bijlage is een lijst toegevoegd met de NAW gegevens van de reclamanten. U wordt verzocht in te stemmen met de gemeentelijke reactie op de ingekomen zienswijzen.

Gewijzigde vaststelling

In het vast te stellen bestemmingsplan zijn enkele wijzigingen aangebracht ten opzicht van het ontwerp-bestemmingsplan. U wordt verzocht het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De aangebrachte wijzigingen zijn onderstaande opgesomd.

Wijziging	Gewijzigde artikelen
1. Aan de zuidzijde van de Emmalaan zijn in het ontwerp-bestemmingsplan rijwoningen opgenomen. Door een wijziging in het stedenbouwkundig plan zijn de rijwoningen gewijzigd in twee onder één kap woningen en/of vrijstaande woningen. De aanduiding maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden is aan de zuidzijde van de Emmalaan van de verbeelding verwijderd.	-



2.	In het ontwerp-bestemmingsplan is achter de rijwoningen aan de zuidzijde van de Emmalaan een pad opgenomen, om de achtertuin van de rijwoningen te ontsluiten. Omdat de rijwoningen zijn veranderd in twee onder één kap woningen en/of vrijstaande woningen is het pad niet nodig en van de verbeelding verwijderd.	-
3.	Een aanpassing van de regels, waardoor met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwregels en wordt toegestaan dat een aan het woonhuis gebouwde carport in de gevellijn (voorgevelrooilijn) gebouwd wordt.	Artikel 10 lid 3 sub c
4.	Een aanpassing van de regels van de woonbestemming. In het ontwerp-bestemmingsplan is het, door een fout in de regels, niet mogelijk om op percelen die aan twee zijden aan een weg grenzen naast de woning een garage te bouwen. Deze fout is hersteld.	Art. 10 lid 2 sub n onder 3
5.	Een toevoeging van twee aanduidingen op de verbeelding en in de regels. Het gaat om de 'Geluidszone - weg' en de 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen', gelegen langs de Fanerweg (N980). Deze zones zijn opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan Dorp - Zuidhorn. Om beide bestemmingsplannen op elkaar aan te laten aansluiten zijn de zones in voorliggend plan toegevoegd.	Artikel 14 lid 1 Artikel 14 lid 2
6.	Enkele aanpassingen in de regels, waardoor het bij recht mogelijk is om in een woonhuis mantelzorg te verlenen.	Art. 3 lid 1 Art. 3 lid 4 Art. 10 lid 1
7.	Enkele aanpassingen en aanvullingen in de begrippen bij de regels.	Art. 1
8.	Een aanpassing van de regels van de woonbestemming. Binnen de woonbestemming is op drie specifieke locaties een maximale bouwhoogte van 12,00 meter met platte afdekking opgenomen. Voor deze locaties is in de planvorming uitgegaan van een geleiding in hoogte. Dit is in het ontwerp-bestemmingsplan niet geregeld. Voor deze locaties is in het vast te stellen bestemmingsplan een regeling opgenomen die een geleiding in hoogte waarborgt.	Art. 10 lid 2 sub 1

Financiële gevolgen

Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft, omdat er een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten is. Voor de herontwikkeling van de Zonnehuislocatie is op 23 juni 2008 een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de gemeente Zuidhorn en Trebbe Oost en Noord BV. Verder is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met Trebbe. Eventuele verzoeken om planschade komen hiermee voor rekening van Trebbe. Het bestemmingsplan heeft verder geen financiële gevolgen.

Deadline

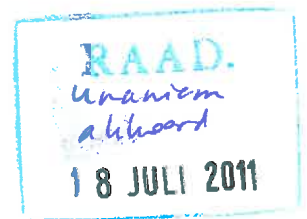
Ja, te weten de raadsvergadering van 18 juli 2011. Op grond van artikel 3.11 Wro moet binnen 12 weken nadat het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen uw raad een beslissing nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit betekent dat uw raad voor 20 juli 2011 een besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan moet nemen.

Communicatie

Vaststelling van het bestemmingsplan moet bekendgemaakt worden. Dit gebeurt door een publicatie in de Nederlandse Staatscourant, het Westerkwartier en op de gemeentelijke website. Mensen die een zienswijze hebben ingediend op het ontwerp-bestemmingsplan worden door middel van een brief persoonlijk op de hoogte gesteld van de vaststelling van het plan en de beoordeling van hun zienswijze.

Behandelingsvoorstel

Omdat u het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt moet het plan na vaststelling direct naar de provincie Groningen en het Rijk gestuurd worden. De provincie en het Rijk hebben zes weken de tijd om het gewijzigde bestemmingsplan te beoordelen. Na deze zes weken wordt het vastgestelde plan gepubliceerd. Na publicatie ligt het plan zes weken ter inzage en hebben belanghebbenden die ook een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan de mogelijkheid beroep in te stellen. Dit geldt ook voor een belanghebbende die redelijkerwijs kan aantonen dat hij/zij niet in de gelegenheid was om zienswijze in te dienen. Iedere belanghebbende kan tegen de bij vaststelling van het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen beroep instellen.



Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de termijn dat het bestemmingsplan ter inzage ligt. Eventueel beroep heeft geen schorsende werking, tenzij hiervoor een specifiek verzoek is ingediend.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidhorn,

Handwritten signature of L.K. Swart.

L.K. Swart, burgemeester

Handwritten signature of drs. L. Kootstra.

drs. L. Kootstra, secretaris

Ter inzage liggende bijlage(n):

- correspondentie m.b.t. duurzaamheid
- bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon 'Herontwikkeling Zonnehuislocatie'
- het bestemmingplan kunt u downloaden via onderstaande link

<https://www.filemail.com/dl.aspx?q=201232221056197114219077104060190194179031062006112233146154068071043203090147059030046053113018018193087197253093204167143129070225188097207>
121



De raad van de gemeente Zuidhorn,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 juni 2011 over vaststelling bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon 'Herontwikkeling Zonnehuislocatie';

Gelet op de beraadslagingen tijdens de behandeling van het op dit besluit betrekking hebbend voorstel door de gemeenteraad en de betreffende toepasselijke wetsartikelen;


B E S L U I T :

1. In te stemmen met de gemeentelijke reactie op de ingekomen zienswijzen als verwoord op pagina 55 tot en met 72 van de toelichting van het bestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan Zuidhorn - Zuiderzon 'Herontwikkeling Zonnehuislocatie' met bijbehorende toelichting gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Zuidhorn
in de openbare vergadering van 18 juli 2011,



L.K. Swart, voorzitter



M.J. Slopsema-Terpstra, griffier