

Zienswijzennota

Bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)

Datum: 7 mei 2013

Op het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)' zijn in totaal drie zienswijzen ingediend. Omwille van de bescherming van privacy van de personen die zienswijzen hebben ingediend, worden hun namen niet genoemd. In plaats daarvan wordt gesproken van 'reclamanten'.

Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk.

De volgende reclamanten hebben zienswijzen ingediend:

Reclamant 1

Schoolstraat 11 Zuidhorn

Reclamant 2

Schoolstraat 5

9801 CP Zuidhorn

Samen met de bewoners van de volgende adressen:

Schoolstraat 2, 4, 6, 8, 9, 9A, 13 Zuidhorn

Kerkstraat 11, 26, 28, 30 Zuidhorn

Marktplein 1, Zuidhorn

Jellemaweg 42 Zuidhorn

Nieuwstraat 20 Zuidhorn

Reclamant 3

Nieuwstraat 6 Zuidhorn

De zienswijzen van de reclamanten worden achtereenvolgens behandeld. Daarbij zijn de verschillende zienswijzen waar mogelijk kort en bondig samengevat. Voor de volledige tekst en een goed begrip van de zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 1 van het bestemmingsplan waar ze integraal zijn opgenomen.

Reclamant 1

Zienswijze 1: Het nieuwe plan biedt nog altijd de mogelijkheid om een woongebouw op te richten voor maximaal 18 woningen (appartementen). De voorgestelde bouwhoogtes voor dit gebouw zijn niet in overeenstemming met het amendement op het bestemmingsplan 'Kernen Brittil en Zuidhorn' dat op 14 november 2011 unaniem door de gemeenteraad is aangenomen.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Uitleg

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kernen Brittil en Zuidhorn' heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen dat een dubbelbestemming legt op een gebied rondom de Nederlands Hervormde kerk in Zuidhorn. Deze bestemming heet 'Waarde-Cultuurhistorie'.

De dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' is gericht op het handhaven van bestaande rooilijnen en bouwhoogtes van hoofdgebouwen. Kort samengevat regelt deze bestemming het volgende:

1. De voorgevels van hoofdgebouwen moeten in de rooilijn worden opgericht;
2. Flexibiliteitsbepalingen die relatief grote afwijkingen van de bij recht toegestane goot- en bouwhoogtes mogelijk kunnen maken, worden buiten werking gesteld;
3. Binnen het kader van het bestemmingsplan blijft voor het college van burgemeester en wethouders enkel de mogelijkheid bestaan om, onder voorwaarden, tot maximaal 10% af te wijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages.

Het aangenomen amendement is als bijlage aan deze zienswijzennota toegevoegd.

Het bestemmingsplan 'Zuidhorn-Jellemaweg 46a (voormalig tankstation-garage)' vervangt het bestemmingsplan 'Zuidhorn kom locatie Boerema' dat op 26 oktober 1998 door de gemeenteraad is vastgesteld.

In het bestemmingsplan 'Zuidhorn-Jellemaweg 46a (voormalig tankstation-garage)' bestaan de voorgestelde bouwhoogtes voor het woongebouw uit respectievelijk 6, 7 en 10 meter. Hierbij zijn deze hoogtes gekoppeld aan vlakken op de verbeelding (=plankaart). Deze regeling is gelijk aan die uit het bestemmingsplan 'Zuidhorn kom locatie Boerema' dat de gemeenteraad op 26 oktober 1998 heeft vastgesteld. Als zodanig worden in het bestemmingsplan 'Zuidhorn-Jellemaweg 46a (voormalig tankstation-garage)' de reeds bij recht toegestane bouwhoogtes gerespecteerd. Dit is in lijn met het op 14 november 2011 aangenomen amendement.

Het in 1998 vastgestelde bestemmingsplan 'Zuidhorn Kom locatie Boerema' bevatte nog een afwijkingsmogelijkheid om een appartementencomplex te bouwen met een grotere hoogte dan bij recht toegestaan in het geval dat de bovenbeëindiging van het complex zou bestaan uit een kap in plaats van een plat dak.

De bovengenoemde afwijkingsmogelijkheid was niet begrensd met een maximale bouwhoogte en bood daardoor de mogelijkheid om relatief grote afwijkingen van de bij recht toegestane goot- en bouwhoogtes toe te staan. Dit sluit niet aan bij het op 14 november 2011 aangenomen amendement. Daarom komt deze regeling in zijn geheel niet terug in het bestemmingsplan 'Zuidhorn-Jellemaweg 46a (voormalig tankstation-garage)'.

Binnen de regels van het bestemmingsplan 'Zuidhorn-Jellemaweg 46a (voormalig tankstation-garage)' resteert voor het college van burgemeester en wethouders enkel de mogelijkheid om, onder voorwaarden, tot maximaal 10% af te wijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages. Dit is geheel conform aan het aangenomen amendement.

Samengevat: voor wat betreft de regelingen die van invloed zijn op de bouwhoogtes van het appartementencomplex sluit het bestemmingsplan 'Zuidhorn-Jellemaweg 46a (voormalig tankstation-garage)' naadloos aan op het op 14 november 2011 door de gemeenteraad aangenomen amendement op het bestemmingsplan 'Kernen Brittil en Zuidhorn'.

In het verlengde van deze zienswijze is voor de volledigheid nog kritisch gekeken naar de doorvertaling van het genoemde amendement naar de regeling voor het bouwen van het appartementencomplex in de rooilijn.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidhorn-Jellemaweg 46a (voormalig tankstation-garage)' bevatte nog de optie dat het appartementencomplex tot 2 meter achter de rooilijn gebouwd kon worden (art 3, lid 2, sub e). Dit is niet conform het aangenomen amendement. In het vast te stellen bestemmingsplan is deze optie daarom geschrapt. Het appartementencomplex moet nu in de rooilijn worden gebouwd.

Zienswijze 2: Het nieuwe plan biedt nog altijd de mogelijkheid om een woongebouw op te richten voor maximaal 18 woningen (appartementen). Dit gebouw sluit niet aan bij de omliggende bebouwing en is daarom ongewenst. Wij pleiten voor een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Uitleg

De gemeenteraad heeft op 26 oktober 1998 het bestemmingsplan 'Zuidhorn Kom locatie Boerema' vastgesteld dat, in planologische zin, de bouw van maximaal 18 appartementen mogelijk maakt.

Met de vaststelling van het bestemmingsplan 'Zuidhorn Kom locatie Boerema' heeft de gemeenteraad reeds besloten dat een appartementencomplex bestaande uit wisselende bouwhoogtes van 10, 7, en 6 meter aanvaardbaar is en aansluit bij de omliggende bebouwing. Daarbij heeft de gemeenteraad bezwaren over deze hoogtes afgewogen. Deze afweging wordt nu niet opnieuw gedaan.

Het bestemmingsplan 'Zuidhorn-Jellemaweg 46a (voormalig tankstation-garage)' is niet meer dan een herziening van het in 1998 vastgestelde bestemmingsplan 'Zuidhorn Kom locatie Boerema'. Daar horen de bij recht toegestane bouwhoogtes uit dit plan uit 1998 bij. Deze zijn daarom ook overgenomen.

Zienswijze 3: De nieuwe mogelijkheid om grondgebonden woningen te bouwen, juichen wij toe. Wij pleiten echter voor woningen van 1-2 woonlagen met een maximale hoogte van 7 meter omdat dit aansluit bij het op 14 november 2011 door de gemeenteraad aangenomen amendement.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Voorafgaande aan de uitleg van de reactie op de zienswijze wordt, voor alle duidelijkheid, gesteld dat de in de zienswijze aangehaalde 'nieuwe mogelijkheid' verwijst naar de wijzigingsbevoegdheid in het ontwerpbestemmingsplan om de bestemming 'Wonen-Woongebouw' te wijzigen in 'Wonen-2' om zo in plaats van een appartementencomplex, grondgebonden woningen toe te staan.

De aanduiding 'Wonen-2' uit het ontwerpplan is een afgeleide van de waarop in het bestemmingsplan 'Kernen Brittil en Zuidhorn' de woonbestemmingen zijn geregeld.

Voor grondgebonden woningen kent dit plan een regeling die van 'Wonen-1' via 'Wonen-2' en 'Wonen-3' oploopt tot 'Wonen-4'. Voor hoofdgebouwen zijn de goot- en de bouwhoogtes respectievelijk 3,5 en 8,5 meter (Wonen-1), 4,5 en 9,5 meter (Wonen-2), 6,5 en 10 meter (Wonen-3) en 9,5 en 12 meter (Wonen-4).

Door te kiezen voor de systematiek uit het bestemmingsplan 'Kernen Briltal en Zuidhorn' kan optimaal worden aangesloten bij het amendement op dit plan dat de gemeenteraad op 14 november 2011 heeft aangenomen.

Uitleg

Op voorhand danken wij de reclamant voor de adhesiebetuiging voor het opnemen van de bewuste wijzigingsbevoegdheid.

Het op 14 november 2011 aangenomen amendement stelt niet dat gebouwen maximaal 7 meter hoog mogen zijn. Daarom wordt deze hoogte niet overgenomen als maximum bouwhoogte voor de grondgebonden woningen.

In het verlengde van deze zienswijze wordt wél de maximale goot- en bouwhoogte voor grondgebonden woningen met 1 meter naar beneden bijgesteld. De maximale goot- en bouwhoogtes worden nu 3,5 en 8,5 meter. Dit staat gelijk aan de bestemming 'Wonen-1' uit het bestemmingsplan 'Kernen Briltal en Zuidhorn'. In het vast te stellen bestemmingsplan 'Zuidhorn-Jellemaweg 46a (voormalig tankstation-garage)' is 'Wonen-2' dan ook vervangen door 'Wonen-1'.

De bestemming 'Wonen-1' is voor alle duidelijkheid de woonbestemming uit het plan 'Kernen Briltal en Zuidhorn' die, als het gaat om de bouwhoogtes, de geringste mogelijkheden biedt.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidhorn-Jellemaweg 46a (voormalig tankstation-garage)' bevatte de bevoegdheid om de bestemming 'Wonen-Woongebouw' te wijzigen nog de criteria dat een woning moet worden afgedekt met een kap en dat de goot- en bouwhoogte maximaal 5 en 11 meter mogen zijn.

De bovengenoemde criteria worden uit de wijzigingsbevoegdheid gehaald. In plaats daarvan worden aan de bestemming 'Wonen-1' de flexibiliteitsbepalingen toegevoegd die op grond van het bestemmingsplan 'Kernen Briltal en Zuidhorn' bij deze bestemming horen mét inachtneming van het amendement dat de gemeenteraad bij de vaststelling van dit plan op 14 november 2011 heeft aangenomen. Door dit te doen wordt zo goed mogelijk aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Kernen Briltal en Zuidhorn'.

In het verlengde van deze zienswijze is voor de volledigheid nog kritisch gekeken naar de doorvertaling van het genoemde amendement naar de regeling voor het bouwen van de grondgebonden woningen in de rooilijn.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Zuidhorn-Jellemaweg 46a (voormalig tankstation-garage)' bevatte nog een mogelijkheid om grondgebonden tot maximaal 2 meter achter de rooilijn te bouwen. Dit is niet conform het aangenomen amendement. In het vast te stellen bestemmingsplan is deze optie daarom geschrapt. De grondgebonden woningen moeten nu in de rooilijn worden gebouwd.

Zienswijze 4: Voor wat betreft de nieuwe mogelijkheid om grondgebonden woningen te bouwen pleiten wij voor woningen van 1-2 woonlagen met een maximale hoogte van 7 meter omdat dit aansluit bij de kleinschalige bebouwing in de omgeving.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Uitleg

In algemene zin kan worden gesteld dat de omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door wisselende bouwhoogtes. Zo komen binnen een straal van 300 meter rondom de Hervormde kerk wisselende bouwhoogtes voor. Binnen dit gebied zijn in het bestemmingsplan 'Briltel en Zuidhorn' bijvoorbeeld bij recht bouwhoogtes toegestaan van 10, 12, 9,5, 8, 8,5 en 9,5 meter. Een grondgebonden woning met een maximale bouwhoogte van 8,5 meter ('Wonen-1') sluit hier op aan.

In specifiek zin kan worden gesteld dat de wijzigingsbevoegdheid (art. 3, lid 4) alleen kan worden toegepast als aan voorwaarden wordt voldaan. Zo moet er rekening worden gehouden met:

1. De structuur en het karakter van de omgeving;
2. De ligging en de afmetingen van de gebouwen op aangrenzende percelen;
3. Het straat- en bebouwingsbeeld van de Jellemaweg.

Het bovenstaande betekent dat de wijzigingsbevoegdheid voldoende waarborgen bevat om rekening te houden met de bebouwing in de omgeving.

Zienswijze 5: Wij zouden het op prijs stellen als in het definitieve bestemmingsplan ook een impressie wordt opgenomen van de mogelijke uitwerking grondgebonden woningen en niet alleen van de uitwerking van het appartementengebouw

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Uitleg

De wijzigingsbevoegdheid anticipeert op mogelijke toekomstige veranderingen in de woningmarkt die aanleiding kunnen zijn om binnen het plangebied grondgebonden woningen te bouwen in plaats van een appartementencomplex.

De wijzigingsbevoegdheid legt de maximale bandbreedte vast waarbinnen het college van burgemeester en wethouders in de toekomst kan besluiten om de bestemming te wijzigen van 'Wonen-woongebouw' naar 'Wonen-1'.

Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is nadrukkelijk geen reactie op een concreet bouwplan. Daarom is er geen impressie beschikbaar.

Reclamant 2

Zienswijze 1: Het nieuwe plan biedt nog altijd de mogelijkheid om een woongebouw op te richten voor maximaal 18 woningen (appartementen). De voorgestelde bouwhoogtes voor dit gebouw zijn niet in overeenstemming met het amendement op het bestemmingsplan 'Kernen Briltel en Zuidhorn' dat op 14 november 2011 unaniem door de gemeenteraad is aangenomen.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Uitleg

Voor de uitleg wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 1 van reclamant 1.

Zienswijze 2: Het nieuwe plan biedt nog altijd de mogelijkheid om een woongebouw op te richten voor maximaal 18 woningen (appartementen). Dit gebouw sluit niet aan bij de omliggende bebouwing en is daarom ongewenst. Wij pleiten voor een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Uitleg

Voor de uitleg wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 2 van reclamant 1.

Zienswijze 3: Voor wat betreft de mogelijkheid om grondgebonden woningen te bouwen, pleiten wij voor woningen van 1-2 woonlagen met een maximale hoogte van 7 meter omdat dit aansluit bij het op 14 november door de gemeenteraad aangenomen amendement.

De zienswijze wordt niet overgenomen.

Uitleg

Voor de uitleg wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 van reclamant 1.

Reclamant 3

Zienswijze 1: Wij zijn verheugd dat de afwijkingsbevoegdheid uit het oude bestemmingsplan is verdwenen en dat het mogelijk wordt om twee-onder-één-kap woningen te realiseren

Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Uitleg

Wij danken de reclamant voor de adhesiebetuiging voor het opnemen van de bewuste wijzigingsbevoegdheid.

Zienswijze 3: de maximaal toegestane bouwhoogte voor de twee-onder-één-kap woningen wijkt af van het amendement op het bestemmingsplan 'Kernen Briltal en Zuidhorn' dat de gemeenteraad bij de vaststelling van dit plan unaniem heeft aangenomen.

Deze zienswijze wordt overgenomen.

Uitleg

Voor de uitleg wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 3 van reclamant 1.

Zienswijze 2: De maximale hoogte voor twee-onder-één-kap woningen van 9,50 m (met afwijkingsbevoegdheid tot 11,00 m) past niet bij de omgeving. In plaats daarvan moet de maximale bouwhoogte worden gesteld op 7 meter.

Deze zienswijze wordt niet overgenomen.

Uitleg

Voor de uitleg wordt verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4 van reclamant 1.