

Zuidhorn, 21 mei 2013

Aan de gemeenteraad

### Voorgesteld besluit

1. de zienswijzen van de in de 'Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)' ontvankelijk, gegrond dan wel ongegrond te verklaren conform het gestelde in de toelichting;
2. tot het gewijzigd vaststellen van het Bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)' met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding met identificatienummer: NL.IMRO.0056.BPZH13HERS-VA01;
3. voor deze planversie als gebruikte ondergrond vast te stellen:  
o\_NL.IMRO.0056.BPZH13HERS-VA01\_gbk-kad\_Zuidgn;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.

### Samenvattend voorstel

#### Globale begrenzing van het plangebied

Het Bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)' is de herziening van het Bestemmingsplan 'Zuidhorn Kom locatie Boerema' uit 1998. Met het oog op de toekomst wil de gemeente een actueel planologisch kader hebben om bouwplannen aan te toetsen en inbreiding met passende woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Conform wetgeving moeten bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar voor 1 juli 2013 worden herzien. Het eerdere bouwplan voor het oprichten van een woongebouw heeft geen doorgang gevonden en de bouwvergunning is formeel ingetrokken.

#### Globale inhoud van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)' voorziet in het oprichten van een woongebouw op de locatie van het voormalige tankstation-garage. In de regels is de woonfunctie voor het realiseren van een woongebouw vastgelegd. Op Jellemaweg 46A mogen maximaal 18 woningen worden gerealiseerd en sluit daarbij aan met hetgeen in het vigerende plan (Bestemmingsplan 'Zuidhorn Kom locatie Boerema' uit 1998) al geregeld was. Dit is in overeenstemming met de afspraken over de nieuwbouwruiimte, die met de provincie reeds gemaakt zijn. De afwijkingsbevoegdheid van het vigerende plan om het woongebouw hoger te bouwen dan bij recht toegestaan, mits plat afgedekt, is niet overgenomen.

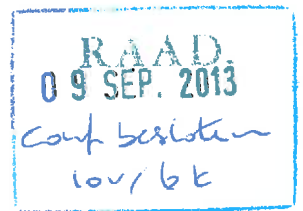
Een nieuwe wijzigingsbevoegdheid is binnen de bestemming 'Wonen - Woongebouw' opgenomen om maximaal 6 grondgebonden woningen te bouwen. De nieuwe wijzigingsbevoegdheid is gebaseerd op het omliggende bestemmingsplan Brittil Zuidhorn en is kleinschalig (bestemming 'Wonen - 1'). Het amendement van 14 november 2011 heeft geleid tot het aanwijzen van een beeldbepalend gebied met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' en het beperken van de afwijkingsbevoegdheid in het Bestemmingsplan 'Kernen Brittil en Zuidhorn'. De beperkende regels voor dit beeldbepalend gebied zijn opgenomen in de woonbestemming in het Bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)'.

#### Ingediende zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)' lag van 19 februari 2013 tot en met 17 april 2013 ter inzage. Tijdens deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad zienswijzen in te dienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen met bijbehorende beantwoording vanuit de gemeente zijn opgenomen in de zienswijzennota en is als Bijlage 1 van het bestemmingsplan opgenomen. Een deel van de zienswijzen leidt tot een aanpassing van het ontwerpplan. De wijzigingen zijn opgenomen in de Nota van wijzigingen en is als Bijlage 2 van het bestemmingsplan opgenomen. Deze bevat een technische vertaling van alle wijzigingen, die voortvloeien uit de zienswijzennota. Tot slot zijn geen ambtshalve afwegingen gemaakt.

#### Gewijzigde vaststelling

In het vast te stellen bestemmingsplan zijn enkele wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan. De wijzigingen zijn opgenomen in bijgevoegde nota van wijzigingen. De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan op de genoemde punten gewijzigd vast te stellen. Dit heeft als gevolg dat het plan na vaststelling direct naar de provincie Groningen en het Rijk gestuurd moet worden en pas zes weken later gepubliceerd wordt. In de zes weken voor publicatie heeft de provincie de tijd om het gewijzigde bestemmingsplan te beoordelen en eventueel een



reactieve aanwijzing te geven. Gelet op voorstaande, vangt de beroepstermijn aan in de zevende week na vaststelling, tenzij de provincie aangeeft geen aanleiding te zien voor een reactieve aanwijzing.

#### **Bevoegdheid raad**

De raad is op grond van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is de raad bevoegd geen exploitatieplan vast te stellen.

#### **Raakvlak met de Toekomstvisie 2030**

Het Bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)' past in de Toekomstvisie 2013 'De kracht van Identiteit Gemeente Zuidhorn'. Het plangebied in de kom van Zuidhorn valt onder de ontwikkelingsas van Groningen naar Zuidhorn en Grijpskerk. Hier is de 'Stadse' identiteit voor woningbouw en voorzieningen te onderscheiden. Deze worden daarom zoveel mogelijk geclusterd op deze as.

De regionale woningbouwafspraken zijn in de visie leidend. Het merendeel van de woningbehoefte zal in de woonwijk Oostergast worden opgevangen. Daarnaast wordt een deel van de woningbehoefte op de as opgevangen. Het plangebied is een inbreidingslocatie binnen de kern Zuidhorn.

#### **Relatie met duurzaamheid**

Het beleid van gemeente Zuidhorn, dat is gebaseerd op het Convenant Duurzaam Bouwen en de Provinciale Omgevingsverordening, wordt bij de concretisering van het bouwplan ingebed. Benutting van de mogelijkheden van de SER-ladder past goed op deze locatie. Het herontwikkelingsplan draagt bij aan duurzaam benutten van de ruimte, doordat het geen uitbreiding buiten de bebouwde kom betreft.

#### **Raakvlak met andere beleidsterreinen**

Het nieuwe bestemmingsplan wordt gebruikt als toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen binnen het plangebied Jellemaweg 46A te Zuidhorn. Daarmee zijn er raakvlakken met volkshuisvesting, handhaving en vergunningverlening.

#### **Wat willen we bereiken**

1. met actuele regelgeving voldoen aan wettelijke verplichtingen;
2. het volledig vertalen van het amendement in de herziening;
3. het bieden van meer flexibiliteit voor het bouwen van woningen.

#### **Argumenten**

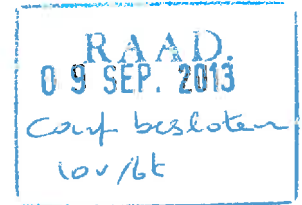
##### **Ad 1 met actuele regelgeving voldoen aan wettelijke verplichtingen**

Het voorliggende bestemmingsplan is de herziening van het Bestemmingsplan 'Zuidhorn Kom locatie Boerema' uit 1998. De Wet ruimtelijke ordening vereist dat bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar voor 1 juli 2013 worden herzien. Door het voorliggende plan vast te stellen wordt aan deze voorwaarde voldaan.

Het Bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)' wordt een toetsingskader voor aanvragen voor een omgevingsvergunning. Een recent bestemmingsplan bevat actuele planologische regelingen en zorgt ervoor dat er minder van het bestemmingsplan afgeweken hoeft te worden. Dit betekent een lastenvermindering voor zowel de gemeente als de burger. De geboden wijzigingsbevoegdheid draagt bij aan de bouw- en exploitatiemogelijkheden voor een toekomstig projectontwikkelaar.

##### **Ad 2 het volledig vertalen van het amendement in de herziening**

Het plangebied van het Bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)' sluit aan bij het Bestemmingsplan 'Kernen Briltil en Zuidhorn'. Het amendement van 14 november 2011, dat in de zienswijzen naar voren gebracht is, behoeft een aangescherpte vertaling in de planregels. Het aangenomen amendement gaat over de bescherming van het aangewezen beeldbepalende gebied rondom de Hervormde Kerk. De bescherming wordt uitgedrukt door het bouwen in de rooilijn van de voorgevel van het hoofdgebouw; het respecteren van de bij recht toegestane bestaande goot- en bouwhoogtes en tot slot het wegnemen van de afwijkingsmogelijkheden voor het verhogen van bouw- en goothoogtes dan bij recht zijn toegestaan, met uitzondering van de 10% - regeling.



#### Ad 3 het bieden van meer flexibiliteit voor het bouwen van woningen

Het voorliggende plan geeft gehoor aan de behoefte uit de omgeving om anders te bouwen dan het toegestane wooncomplex, mogelijk te maken. Dit komt tot uitdrukking in de wijzigingsbevoegdheid voor het realiseren van maximaal 6 woonhuizen.

#### Procedure

Tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met het Rijk en de Provincie Groningen. Wanneer geen Rijksbelang in geding is, is geen vooroverleg nodig. Dit bestemmingsplan valt hieronder. De provincie heeft van het vooroverleg afgezien (op grond van artikel 3.1.1 Bro onder 2). Met de derde wettelijke vooroverlegpartner, het waterschap Noorderzijlvest, is vooroverleg gevoerd. Dit is verwerkt in het bestemmingsplan. De vooroverlegpartners is per email het ontwerp-bestemmingsplan toegestuurd bij de terinzagelegging.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder een zienswijze indienen. Er zijn drie zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen met bijbehorende gemeentelijke reactie zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)'. In deze nota zijn de zienswijzen geanonimiseerd. Dit is wettelijk verplicht. Als aparte bijlage is een lijst toegevoegd met de NAW-gegevens van de reclamanten. Een deel van de zienswijzen leiden tot een aanpassing van het ontwerpplan. De wijzigingen zijn gevat in een Nota van wijziging. Deze nota bevat een overzicht van alle wijzigingen, die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zijn doorgevoerd in het voorliggende bestemmingsplan. De nota van wijziging is aan de bijlage toegevoegd. Tot slot zijn geen ambtshalve afwegingen gemaakt.

#### Financiële gevolgen

De gemeenteraad kan op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro al dan niet een exploitatieplan vaststellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Voor het Bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)' hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Wij stellen voor geen exploitatieplan vast te stellen. Het voorliggende bestemmingsplan actualiseert de bestaande planologische ruimte waarbij de bouwmogelijkheden nog niet waren benut. Onderhavig bestemmingsplan maakt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan 'Zuidhorn Kom locatie Boerema' geen nieuwe ontwikkelingen bij recht mogelijk. Verder merken wij op dat voor deze locatie, anders dan het bepaalde in het bestemmingsplan, geen specifieke locatie-eisen voor het plangebied hoeven te worden gesteld. Voor wat betreft de noodzakelijke bodemsanering wijzen wij op de Bouwverordening die voorschrijft dat bij ontwikkelingen van deze omvang uit bodemonderzoek moet blijken dat de grond geschikt is (gemaakt) voor woningbouw. Zonder dit gegeven zal een omgevingsvergunning voor het bouwen van appartementen of grondgebonden woningen worden geweigerd.

Het bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)' is opgesteld door de gemeente, voor de actualisatie van bestemmingsplannen ouder dan 10 jaar. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en eventuele bijbehorende onderzoeken komen voor rekening van de gemeente.

Van het afsluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst is geen sprake. Wij voorzien geen planschade aangezien bestaande rechten uit het vorige plan zijn overgenomen. Er is derhalve geen sprake van een planologische verslechtering voor de omgeving. Ook worden bestaande rechten voor huidige eigenaren niet zwaar ingeperkt. Daarnaast is momenteel geen projectontwikkelaar partij aanwezig. Na vaststelling van het plan kunnen planschadeverzoeken ingediend worden bij uw college.

De vaststelling van het Bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)' heeft verder geen financiële gevolgen.

#### Deadline

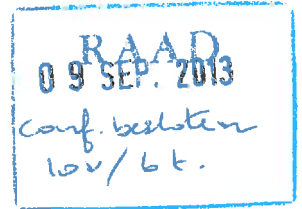
Ja, te weten 9 juli 2013 wettelijk. Op grond van artikel 3.11 Wet ruimtelijke ordening moet binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen uw raad een beslissing nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Voor het onderhavige plan was 17 april 2013 de laatste dag van de terinzagetermijn.

Raadsvergadering 9 september 2013

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

Agendapunt 7

Pagina 4



#### Communicatie / Burgerparticipatie

De 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 ontwerpbestemmingsplan 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 vastgestelde bestemmingsplan zes weken ter inzage. Tijdens deze termijn hebben belanghebbenden die ook een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan 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,

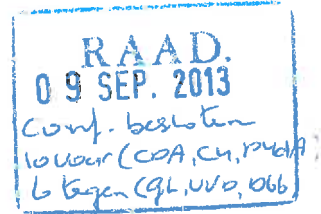
L.K. Swart, burgemeester

M. Tent, secretaris

Ter inzage liggende bijlage(n):

\* het bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)  
(zie raadsstukken 10-6-2013)

\* toelichtende brief n.a.v. behandeling in de raad van 10-6-2013



De raad van de gemeente Zuidhorn,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2013 over Bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)';

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. de zienswijzen van de in de 'Nota van zienswijzen Bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)' ontvankelijk, gegrond dan wel ongegrond te verklaren conform het gestelde in de toelichting;
2. tot het gewijzigd vaststellen van het Bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46A (voormalig tankstation-garage)' met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding met identificatienummer: NL.IMRO.0056.BPZH13HERS-VA01;
3. voor deze planversie als gebruikte ondergrond vast te stellen:  
o\_NL.IMRO.0056.BPZH13HERS-VA01\_gbk-kad\_Zuidgn;
4. 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 9 september 2013 ,



L.K. Swart, voorzitter



M.J. Slopsema-Terpstra, griffier