

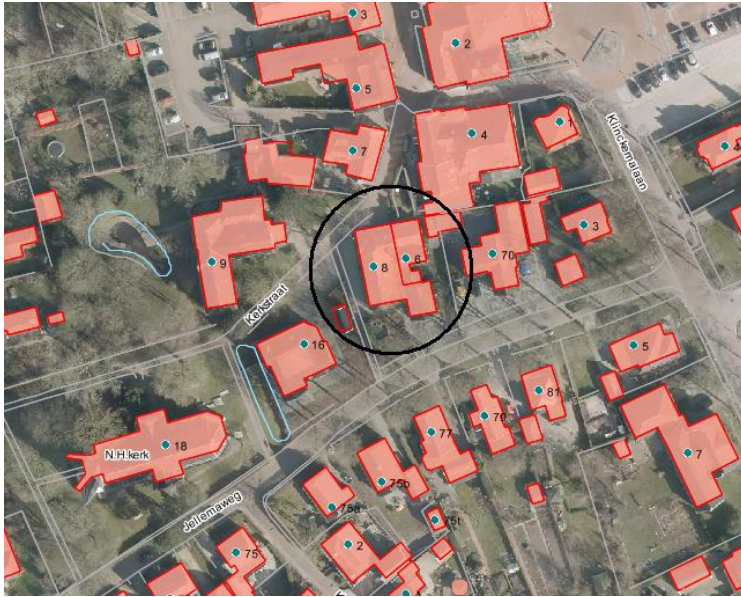
Gemeente Zuidhorn

Bestemmingsplan Zuidhorn - Kerkstraat 8

1. Aanleiding en doel

Van oorsprong is in het bestaande pand op het perceel Kerkstraat 8 te Zuidhorn een fietsenwinkel gevestigd. Geheel overeenkomstig dit gebruik heeft het perceel de bestemming 'Detailhandel' in het bestemmingsplan 'Kernen Britil en Zuidhorn'.

De fietsenwinkel is opgehouden te bestaan. In het verlengde hiervan hebben de eigenaren van het perceel aangegeven dat zij de bestaande bestemming gewijzigd willen zien in een woonbestemming. Dit bestemmingsplan geeft uitdrukking aan deze wens.



Afbeelding 1. Locatie Kerkstraat 8 te Zuidhorn

Het identificatienummer (Idn) van dit bestemmingsplan is: NL.IMRO.0056.BPZH13POST1-OW01.

2. Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van het dorp Zuidhorn en wordt begrensd door een voetpad in het westen, de Kerkstraat in het noorden en de Jellemaweg in het Zuiden. De oostgrens valt samen met de perceelsgrens tussen de percelen Kerkstraat 8 en 6.

3. Ruimtelijke onderbouwing

De wijziging van de bestemming 'detailhandel' naar 'Wonen' richt zich enkel op het gebruik van de bestaande bebouwing. Dit bestemmingsplan voorziet niet in een verruiming van de bouwmogelijkheden en leidt, ten opzichte van de bestaande situatie, niet tot een toename van de parkeerdruk. Tegelijkertijd kent het centrum een afwisseling van verschillende functies zoals wonen, detailhandel, dienstverlening en bedrijvigheid. De functiewijziging van van het perceel Kerkstraat 8 past in dit beeld. Als zodanig vindt er geen aantasting plaats van de bestaande ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse.

In formele zin wordt één woning aan de woningvoorraad toegevoegd. Over de omvang van deze voorraad heeft de gemeente Zuidhorn met andere overheden afspraken gemaakt binnen het kader van het regionale samenwerkingsverband 'Regio Groningen-Assen'. De toevoeging van één woning op het perceel Kerkstraat 8 te Zuidhorn past binnen de gemaakte afspraken.

4. Omgevingsaspecten

Archeologie

Het perceel Kerkstraat 8 ligt binnen een AMK-terrein (Archeologische MonumentenKaart). Dit terrein is beschermd in het bestemmingsplan Kernen Briltel en Zuidhorn door een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Deze bescherming wordt één-op-één overgenomen in het bestemmingsplan Kerkstraat 8 Zuidhorn. Daarmee zijn de archeologische waarden voldoende beschermd.

Bodem

Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de gewenste functie.

In het plangebied staat een pand uit 1915 dat lange tijd in gebruik is geweest als fietsenwinkel. Het is niet aannemelijk dat als gevolg van deze functie bodemverontreinigingen zijn ontstaan. Ook zijn er geen aanwijzingen dat door gebruik in het verleden sprake is van verontreinigingen. De locatie wordt niet aangemerkt als verdachte locatie. De locatie is in principe geschikt voor de voorgestelde functie. Vanwege het stedelijke karakter van de omgeving kan overigens wel sprake zijn van verhoogde achtergrondwaarden.

De bebouwing is momenteel in gebruik als combinatiefunctie: winkel met bedrijfswoning. Het gebouw en het plangebied vormt dus al een verblijfsgebied voor mensen. Het plan stelt uitsluitend een wijziging van het gebruik voor, eventueel in combinatie met inpandige verbouwing. Vanwege het voormalige gebruik en omdat er geen nieuwe verblijfsruimten voor mensen worden gerealiseerd, is het uitvoeren van bodemonderzoek niet nodig. Het plan veroorzaakt geen risico's voor de volksgezondheid.

Ecologie

Het perceel Kerkstraat 8 ligt niet binnen of in de nabijheid van een EHS en/of een Natura-2000 gebied. Het bestemmingsplan voorziet niet in sloop en vervangende nieuwbouw. De bestaande situatie blijft ongewijzigd. Bij elkaar leidt dit tot de conclusie dat met het bestemmingsplan geen ecologische waarden in het geding.

Externe veiligheid

Het perceel Kerkstraat 8 valt nietbinnen een invloedzone van een risicovolle inrichtingen en/of aangewezen transportroute voor gevaarlijke stoffen. Als zodanig spelen er geen aspecten op het gebied van externe veiligheid.

Geluid

Het perceel Kerkstraat 8 ligt binnen een 30-km zone en buiten de geluidzone van de N980 die ten zuiden van Zuidhorn ligt. Als zodanig is er in het kader van het bestemmingsplan geen extra geluidsonderzoek nodig.

Water

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Noorderzijlvest. Om te bepalen of met het bestemmingsplan 'Zuidhorn-Kerkstraat 8' een wateraspect is gemoeid, is de digitale watertoets doorlopen (zie bijlage). Binnen het grondgebied van dit waterschap geldt, dat bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 750 m², geen compenserende maatregelen nodig zijn. Het plan voorziet niet in een toename van het verhard oppervlak. Het bestemmingsplan is vanuit het aspect water uitvoerbaar zonder compenserende maatregelen.

juridische vormgeving

Bij het maken van het bestemmingsplan 'Zuidhorn-Kerkstraat 8' is aansluiting gezocht bij de systematiek van het bestemmingsplan Zuidhorn kernen Briltel en Zuidhorn'.

Volgens de huidige planologische hoofdopzet van het bestemmingsplan 'Kernen Briltel en Zuidhorn' kent het perceel Kerkstraat 8 de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- 'Detailhandel',
- 'Waarde-Archeologie',
- 'Waarde -Cultuurhistorie',
- 'Maatvoering' de maximale goot- en bouwhoogte is respectievelijk 3,50 meter en 8,50 meter.

Het bestemmingsplan 'Zuidhorn-Kerkstraat 8' kent de volgende bestemmingen:

- 'Wonen-1'
- 'Waarde-Archeologie',

De dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' legt een beperking op bouwmogelijkheden binnen een aangewezen gebied rondom de Nederlands-Hervormde Kerk in Zuidhorn. Dat deze dubbelbestemming op zichzelf niet is opgenomen, volgt rechtstreeks uit de ligging van het perceel Kerkstraat 8. De locatie ligt namelijk volledig binnen het aangewezen gebied rondom de Hervormde Kerk waarbinnen de dubbelbestemming van toepassing is verklaard bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kernen Briltel en Zuidhorn'. Als gevolg hiervan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Zuidhorn-Kerkstraat 8' gegoten in de matrix van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Dit maakt het overbodig om de dubbelbestemming nog langer expliciet te noemen. De regels zijn op zichzelf al een perfecte kopie van deze bestemming.

Volgens de systematiek van het bestemmingsplan 'Kernen Briltel en Zuidhorn' worden bij woonbestemmingen de maximale goot- en bouwhoogtes opgenomen in de regels en niet op de verbeelding zoals bij de bestemming 'Detailhandel'. Vanwege deze reden komt de aanduiding niet terug in het bestemmingsplan 'Zuidhorn-Kerkstraat 8'.

'Wonen- 1'

Het bestemmingsplan 'Kernen Briltel en Zuidhorn' kent vier woonbestemmingen, variërend van wonen-1 tot Wonen-4. Hoe hoger het cijfer hoe groter de bouwmogelijkheden. Gekozen is voor 'Wonen-1' omdat deze aansluit bij de reeds toegestane maximale goot- en bouwhoogte van 3,50 en 8,50 meter.

'Waarde – Archeologie'

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' is één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Kernen Briltel en Zuidhorn' aangezien de bescherming van archeologische waarden onverminderd moet worden voortgezet.

6. Economische uitvoerbaarheid

De wijziging van het gebruik van detailhandel naar wonen is een weergave van een reeds bestaande situatie. Als zodanig is de economische uitvoerbaarheid niet in het geding en bestaat er evenmin een noodzaak voor het vaststellen van een grondexploitatieplan.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt geborgd door de procedure van dit bestemmingsplan.