

Zuidhorn, 11 maart 2014

Aan de gemeenteraad

#### Voorgesteld besluit

1. het bestemmingsplan Zuidhorn - Kerkstraat 8 met het identificatienummer NL.IMRO.0056.BPZH13POST1-VA01 vast te stellen;
2. de voor het bestemmingsplan gebruikte GBKN-ondergrond met de bestandsnaam o\_NL.IMRO.0056.BPZH13POST1-VA01.dxf vast te stellen.
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar dit plan betrekking op heeft.

#### Samenvattend voorstel

Globale begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt globaal begrensd door een voetpad in het westen, de Kerkstraat in het noorden, een woonperceel in het oosten en de Jellemaweg in het zuiden.

#### Globale inhoud van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wijzigt de bestemming van het perceel Kerkstraat 8 te Zuidhorn. Het gaat concreet om:

1. een wijziging van de bestemming detailhandel naar wonen. Deze wijziging heeft geen invloed op de omvang van het bouwblok en de toegestane bouw- en goothoogtes. Deze blijven ongewijzigd;
2. het op een juiste wijze bestemmen van bestaand grondgebruik. Het blijkt dat de eigenaren een strook gemeentegrond ten westen van hun perceel in gebruik hebben. Een situatie die, gebaseerd op luchtfotomateriaal, zeker al vanaf 2007 bestaat. Tegen deze situatie bestaat geen bezwaar. Daarom heeft deze strook grond een woonbestemming gekregen.

#### Aanleiding

De fietsenzaak die ter plaatse bestond, heeft haar deuren gesloten. De bestemmingswijziging wordt dan ook doorgevoerd op verzoek van de huidige eigenaren van het perceel. Dit vanuit de achterliggende gedachte dat daarmee wordt aangesloten bij zowel het huidige als het te verwachte toekomstige gebruik van het perceel en de daarop aanwezige bebouwing. Potentiële kopers van het perceel willen de bebouwing en het perceel namelijk gebruiken om te wonen.

#### Geen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 januari 2014 tot en met 26 februari 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

#### Gebruikte ondergrond

De gebruikte ondergrond is een uitsnede van de Grootchalige Basis Kaart Nederland (GBKN) en is onlosmakelijk met het bestemmingsplan verbonden.

De GBKN van de gemeente Zuidhorn wordt regelmatig bijgewerkt. Hier staat tegenover dat GBKN-ondergrond van het bestemmingsplan niet meer gewijzigd kan worden nadat dit plan is vastgesteld. Als gevolg hiervan veroudert de GBKN-ondergrond die hoort bij het bestemmingsplan. Dit kan leiden tot onduidelijkheid. Ter voorkoming hiervan wordt expliciet vastgelegd welke versie van de GBKN gebruikt is als ondergrond van het bestemmingsplan.

#### Geen exploitatieplan

In algemene zin kan een gemeente kosten van grondexploitatie (bouwrijp maken, nutsvoorzieningen aanleggen, openbare ruimte inrichten) verdelen over alle eigenaren in een exploitatiegebied. Een exploitatieplan is een instrument om deze kosten te verhalen.

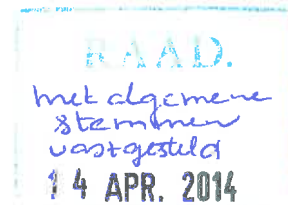
Het voorliggende bestemmingsplan richt zich op het hergebruik van een voormalig winkelpand met bijbehorend perceel. De schaal en de maat van deze ontwikkeling is dusdanig beperkt dat er geen kosten verhaald hoeven te worden. Daarom wordt voorgesteld om geen exploitatieplan vast te stellen.

## Raadsvergadering

Voorstel over Voorstel over vaststelling bestemmingsplan 'Zuidhorn - Kerkstraat 8'

Agendapunt 7

Pagina 2 van 5



### Bevoegdheid raad

1. op basis van artikel 3.1, lid 1 van de Wro is de gemeenteraad bevoegd om bestemmingsplannen vast te stellen;
2. artikel 1.2.4 van het Bro schrijft voor dat de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan aangeeft welke ondergrond gebruikt is als onderlegger van het plan;
3. op grond van artikel 6.12 van de Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

### Raakvlak met de Toekomstvisie 2030

De reikwijdte van het bestemmingsplan is te beperkt om eenduidig een raakvlak met de toekomstvisie te noemen.

### Relatie met kadernota leefbaarheid dorpen

Met het bestemmingsplan wordt op het perceel Kerkstraat 8 een bestemming gelegd die aansluit bij het huidige en toekomstig gebruik van het perceel en de daarop aanwezige bebouwing. Daarmee wordt vanuit de ruimtelijke ordening een basis gelegd voor een blijvend gebruik ervan. Dit sluit aan bij het uitgangspunt uit de kadernota dat leegstand voorkomen moet worden.

### Relatie met duurzaamheid

Dit bestemmingsplan is niet gekoppeld aan een nieuwbouwontwikkeling. Als zodanig ligt er geen relatie met duurzaamheid.

### Raakvlak met andere beleidsterreinen

Er ligt een relatie met Volkshuisvesting. De wijziging van de bestemming detailhandel naar wonen werkt door in de woningbouwruimte die voor de gemeente Zuidhorn beschikbaar is. Deze ruimte wordt namelijk na de vaststelling van dit plan met één teruggebracht.

### Wat willen we bereiken

1. Aansluiting bij het bestemmingsplan 'Kernen Briltel en Zuidhorn';
2. Voorkomen van onnodige regeldruk;
3. Bescherming van kabels en leidingen.

### Argumenten

#### Aansluiten bij het bestemmingsplan 'Kernen Briltel en Zuidhorn'

De aansluiting met het bestemmingsplan 'Kernen Briltel en Zuidhorn' is relevant omdat het perceel Kerkstraat 8 binnen dit bestemmingsplan ligt. Het komt de eenduidigheid van de regelgeving ten goede.

Het plan 'Kernen Briltel en Zuidhorn' kent voor het perceel Kerkstraat 8 de drie volgende bestemmingen:

- De enkelbestemming 'Detailhandel'
- De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'
- De dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.

In het bestemmingsplan 'Zuidhorn-Kerkstraat 8' komen daarvoor in de plaats:

- De enkelbestemming 'Wonen-1'
- De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie'.

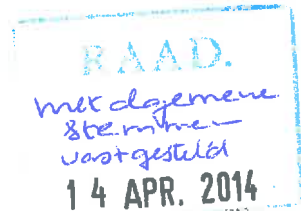
De dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' komt niet expliciet terug. De beschermende werking die van deze bestemming uitgaat, is namelijk rechtstreeks vertaald naar de bestemming 'Wonen-1'.

## Raadsvergadering

Voorstel over Voorstel over vaststelling bestemmingsplan 'Zuidhorn - Kerkstraat 8'

Agendapunt 7

Pagina 3 van 5



De wijze waarop het bestemmingsplan 'Zuidhorn - Kerkstraat 8' aansluit op het plan 'Kernen Briltil en Zuidhorn' wordt hieronder toegelicht aan de hand van de bestemmingen in kwestie.

### Wonen-1

Het bestemmingsplan 'Kernen Briltil en Zuidhorn' kent vier woonbestemmingen die variëren van Wonen-1 tot Wonen-4. Het bestemmingsplan 'Zuidhorn-Kerkstraat 8' kent maar één woonbestemming. Toch wordt deze bestemming aangeduid met 'Wonen-1' waarbij de opzet gelijk is aan die uit het plan 'Kernen Briltil en Zuidhorn'. Zodoende is de aansluiting optimaal.

### Waarde-Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' uit het bestemmingsplan 'Kernen Briltil en Zuidhorn' valt gedeeltelijk over de locatie Kerkstraat 8. Deze dubbelbestemming stelt voor alle duidelijkheid randvoorwaarden aan activiteiten waarbij de bodem dieper dan 40 cm wordt geroerd. De bestemming is één op één overgenomen in het bestemmingsplan 'Zuidhorn - Kerkstraat 8'.

### Waarde-Cultuurhistorie

Het bestemmingsplan 'Kernen Briltil en Zuidhorn' bevat, tot slot, een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Deze bestemming is in hoofdzaak gericht op het handhaven van de bestaande maatvoering van hoofdbebouwing in een aangewezen gebied rondom de Hervormde Kerk. De locatie Kerkstraat 8 ligt volledig binnen dit gebied.

Dat de locatie Kerkstraat 8 volledig binnen het aangewezen gebied ligt, maakt het mogelijk om de regels van het bestemmingsplan 'Zuidhorn - Kerkstraat 8' als het ware te gieten in de matrijs van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' uit het bestemmingsplan 'Kernen Briltil en Zuidhorn'. Hierdoor zijn de planregels een perfecte kopie van deze dubbelbestemming. Als gevolg hiervan is de beschermde werking die uitgaat van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' geborgd in het bestemmingsplan 'Zuidhorn - Kerkstraat 8' ook al komt deze dubbelbestemming op zichzelf niet in dit plan terug. Daarmee is ook voor dit punt de aansluiting gevonden met het bestemmingsplan 'Kernen Briltil en Zuidhorn'.

### Voorkomen van onnodige regeldruk

De potentiële kopers van het perceel Kerkstraat 8 hebben op ambtelijk niveau richting de gemeente aangegeven dat zij de strook grond ten westen van het perceel van de gemeente willen overnemen. Het bestemmingsplan sorteert op deze verkoop voor. Zodoende hoeft er na de overdracht geen aparte procedure meer gevoerd te worden voor de strook grond. Dit scheelt geld en tijd voor deze potentiële kopers wat kan worden gezien als een voorkoming van onnodige regeldruk.

### Bescherming van kabels en leidingen

Bij het onderzoeken van de vraag of op de strook gemeentegrond ten westen van de het perceel Kerkstraat 8 een woonbestemming gelegd kon worden is gekeken naar kabels en leidingen. Op het noordelijk deel van de strook zitten kabels en leidingen in de grond. Om welk deel het precies gaat, is te herleiden uit de verbeelding (=plankaart) van het bestemmingsplan. In de noordwesthoek van de verbeelding zit een knik in de begrenzing van het plangebied. Door het aanbrengen van deze knik zijn de kabels en leidingen buiten het plangebied gebleven en vallen zodoende buiten de woonbestemming.

### Financiële gevolgen

Het bestemmingsplan 'Zuidhorn - Kerkstraat 8' kent geen verruiming van het bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogtes. Daarom valt uit de vaststelling van het bestemmingsplan geen planschade te verwachten.

Mogelijke planschade die kan volgen uit de toepassing van de flexibiliteitsbepalingen speelt in dit stadium nog geen rol maar komt pas aan de orde op het moment dat daadwerkelijk van deze bepalingen gebruik wordt gemaakt.

### Hoe de effecten te meten

Het bestemmingsplan is een toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunningen en een basis voor handhaving. Op het moment dat dergelijke aanvragen worden ingediend of handhavingsszaken spelen worden de effecten van het bestemmingsplan gemeten.

## Raadsvergadering

Voorstel over Voorstel over vaststelling bestemmingsplan 'Zuidhorn - Kerkstraat 8"

Agendapunt 7

Pagina 4 van 5

RAAD.  
met algemene  
stemmen  
vastgesteld  
14 APR. 2014

### Deadline

Ja te weten 20 mei 2014 (wettelijk: termijn van orde). Deze deadline is gebaseerd op artikel 3.8 van de Wro waarin staat dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na afloop van de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan moet beslissen over de vaststelling ervan. Voor het onderhavige plan was 26 februari 2014 de laatste dag van de terinzagetermijn.

### Communicatie / Burgerparticipatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt. Dit gebeurt door een publicatie in de Nederlandse Staatscourant, het Westerkwartier en op de gemeentelijke website. Na de publicatie start de beroepstermijn van zes weken.


### Behandelingsvoorstel

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan besluitvormend te behandelen

Het presidium van de raad van Zuidhorn,

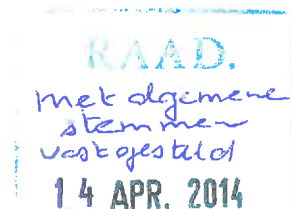


L.K. Swart, voorzitter



M.J. Slopsema-Terpstra, griffier

Ter inzage liggende bijlage(n): bestemmingsplan



De raad van de gemeente Zuidhorn,

Gelezen het voorstel van het presidium van de raad van Zuidhorn van 11 maart 2014 over Voorstel over vaststelling bestemmingsplan 'Zuidhorn - Kerkstraat 8';

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. het bestemmingsplan Zuidhorn - Kerkstraat 8 met het identificatienummer NL.IMRO.0056.BPZH13POST1-VA01 vast te stellen;
2. de voor het bestemmingsplan gebruikte GBKN-ondergrond met de bestandsnaam o\_NL.IMRO.0056.BPZH13POST1-VA01.dxf vast te stellen.
3. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waar dit plan betrekking op heeft.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Zuidhorn in de openbare vergadering van 14 april 2014,



L.K. Swart, voorzitter



M.J. Slopsema-Terpstra, griffier