

ONDERWERP BP Jellemaweg  
CONTACTPERSOON dhr. P.J. Arkema, telefoonnummer 0594 508 723  
KENMERK RW/0840  
DATUM 31 oktober 2018  
VERZONDEN OP 31 oktober 2018



**Gemeente  
Zuidhorn**

Aan de bewoner(s) van dit pand

HOOIWEG 9  
POSTBUS 3 9800 AA ZUIDHORN

[www.zuidhorn.nl](http://www.zuidhorn.nl)

TEL. 0594 508 888

FAX 0594 508 750

E-MAIL [gemeente@zuidhorn.nl](mailto:gemeente@zuidhorn.nl)

Geachte heer/mevrouw,

Burgemeester en wethouders van Zuidhorn hebben met ingang van 26 september 2018 het ontwerpbestemmingsplan 'Jellemaweg 46a Zuidhorn' gedurende zes weken ter inzage gelegd. Uit diverse reacties is ons gebleken dat er onduidelijkheid over het bestemmingsplan is. De door Bouwbedrijf Notebomer Oldekerk georganiseerde informatiebijeenkomst op 24 september 2018 heeft kennelijk onvoldoende duidelijkheid gegeven. Daarom informeren wij u graag nader in deze brief.

#### **Huidige situatie**

Sinds het in 1998 door de raad vastgestelde bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46a voormalig tankstation-garage' kan op de locatie Jellemaweg 46a te Zuidhorn een complex voor 18 appartementen met centrumfuncties (kleinschalige detailhandel en dienstverlening) worden gerealiseerd. Bij besluit van de raad van 9 september 2013 is het plan geactualiseerd en zijn de commerciële functies er uit gehaald en is een wijzigingsbevoegdheid naar grondgebonden woningen opgenomen. Het complex is vanwege een faillissement van de projectontwikkelaar niet gerealiseerd. Bouwbedrijf Notebomer Oldekerk heeft het perceel overgenomen en wenste een andere invulling. Notebomer wenste 12 woningen te realiseren, maar in overleg met ons zijn het 7 stuks geworden.

#### **Stedenbouwkundige overwegingen**

Wij zijn van mening dat het bouwplan van Bouwbedrijf Notebomer Oldekerk voor 7 grondgebonden woningen beter in de omgeving past dan een appartementencomplex dat op dit moment bij recht kan worden gebouwd. Grondgebonden woningen met een kap sluiten beter aan de bestaande bebouwing en in de 'dorpse' omgeving.

Een appartementencomplex heeft een groot bouwvolume. Als gevolg daarvan ontstaat langs zowel de Jellemaweg als het Marktplein een 'gesloten wand', waardoor het zicht op de omgeving wordt beperkt. Het bouwvolume van de nieuwe woningen is beduidend minder dan dat van een appartementencomplex en minder massief. Doordat de woningen op ruime afstand van elkaar worden gebouwd en een kap hebben, ontstaat een open bebouwingsstructuur. Er ontstaan daardoor ruime zichtlijnen tussen de woningen, waardoor voldoende zicht op de omliggende bebouwing en de Hervormde kerk mogelijk is.

De woningen die Notebomer wenst te bouwen worden uitgevoerd in twee bouwlagen met kap. De goothoogte aan de straatzijde is 6 meter, aan de achterzijde 4,5 meter en de bouwhoogte is 10 meter. Het appartementencomplex dat gebouwd zou kunnen worden zou een bouwhoogte van deels 6 meter (Jellemaweg), deels 7 meter (Marktplein) en deels 10 meter (hoek Jellemaweg/Marktplein) krijgen. Het bouwplan van Notebomer is met een bouwhoogte van 10 meter voor een deel van het gebied hoger dan het complex en op de hoek Jellemaweg/ Marktplein even hoog. Het bouwplan sluit goed aan bij de stedenbouwkundige opzet van de bebouwde structuur van de naaste omgeving en de aangrenzende percelen.

De cultuurhistorische waarde in de omgeving wordt met name bepaald door de Hervormde kerk. Deze staat op circa 100 meter van het plangebied aan de Jellemaweg 46a. In het bestemmingsplan 'Kernen Briltel en Zuidhorn' is het gebied rondom de kerk voorzien van een beschermende regeling. De zogenaamde 'Waarde-Cultuurhistorie'. De waarden komen onder meer tot uitdrukking in de bestaande rooilijnen en bouwhoogten. Deze regeling is niet overgenomen in het door de raad in 2013 vastgestelde bestemmingsplan voor het perceel, vanwege de beperkte afwijking. Het bouwplan van Notebomer voegt zich in de rooilijnen. Zoals gezegd is de bouwhoogte deels hoger dan in 2013 vastgesteld. Echter dit doet naar onze mening geen onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving, en de kerk in het bijzonder. Het plan voegt zich op deze wijze in het huidige straat- en bebouwingsbeeld en komt zo de woon- en leefsituatie ter plaatse ten goede.

### **Nieuw bestemmingsplan**

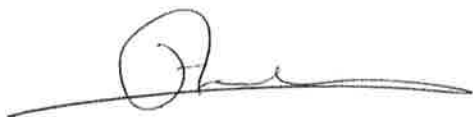
Het door de raad in 2013 vastgestelde bestemmingsplan bevat een wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om in plaats van het appartementencomplex zes woonhuizen te realiseren. Echter, de bouw van maximaal zes woningen is voor Notebomer economisch niet haalbaar gebleken. Het perceel Jellemaweg 46a moest worden gesaneerd en er moest aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd worden. De gemeente en Notebomer zijn het eens geworden over de bouw van 7 grondgebonden woningen. Dit past niet in de wijzigingsbevoegdheid en daarom moet een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld.

### **Conclusie**

Wij concluderen dat een bouwplan met 6 woningen met lage goot- en bouwhoogte niet realiseerbaar is. Wij willen graag dat het perceel Jellemaweg 46a te Zuidhorn een goede stedenbouwkundige invulling krijgt. Het nu voorliggende bouwplan met 7 woningen heeft sterk de voorkeur boven een appartementencomplex. Gezien de voorgaande motivering is het college van mening dat het bouwplan geen afbreuk doet aan de kwaliteit van zijn omgeving, maar deze juist versterkt.

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Wij wijzen erop dat tot en met 7 november 2018 een ieder een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Jellemaweg 46a Zuidhorn' bij de gemeenteraad kan indienen. De gemeenteraad zal, alvorens het plan vast te stellen, een hoorzitting houden.

Hoogachtend,  
namens burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidhorn,



P.J. Arkema, Beleidsmedewerker RO