

**Nota van Zienswijzen
Bestemmingsplan Jellemaweg 46a Zuidhorn**

Plannummer: NL.IMRO.0056.BPZH18HERZ1-VA01

Inhoud plan

Het bestemmingsplan Jellemaweg 46a Zuidhorn voorziet in een wijziging van de bestemming van het perceel Jellemaweg 46a te Zuidhorn ten behoeve van de nieuwbouw van 7 grondgebonden woningen (3 twee-onder-een-kap woningen en 1 vrijstaande).

Het plangebied wordt globaal begrensd door de Jellemaweg, het Marktplein en de bebouwing aan de Schoolstraat en Kerkstraat.

Gevolgte procedure

Op 17 september 2018 stemde het college van burgemeester en wethouders in met het ontwerpbestemmingsplan Jellemaweg 46a Zuidhorn. Vanaf 26 september tot en met 7 november 2018 heeft het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen. Er zijn 5 zienswijzen ingediend.

Ontvangen zienswijzen

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend door:

	Naam	Adres	Informatie
Reclamant 1		Schoolstraat	Ontvangen op: 30 oktober 2018 Postnummer: 0056-AZK-7041
Reclamant 2		Nieuwstraat	Ontvangen op: 5 november 2018 Postnummer: 0056-AZK-7102
Reclamant 3		Schoolstraat	Ontvangen op: 7 november 2018 Postnummer: 0056-AZK-7108
Reclamant 4		Schoolstraat	Ontvangen op: 8 november 2018 Postnummer: 0056-AZK-7122
Reclamant 5		Schoolstraat	Ontvangen op: 8 november 2018 Postnummer: 0056-AZK-7123

Ten aanzien van de zienswijzen kan over de ontvankelijkheid het volgende overwogen worden:

De schriftelijke zienswijzen zijn allen tijdig ingediend en ontvankelijk.

Volgens de Algemene wet bestuursrecht zijn degene die tijdig een zienswijze hebben ingediend in de gelegenheid gesteld hun zienswijze toe te lichten. Deze gelegenheid is geboden op 3 december 2018 ten overstaan van de hoorcommissie uit de gemeenteraad.

Samenvatting en beoordeling van de zienswijzen

Tijdens de periode van ter inzagelegging hebben omwonenden van het perceel Jellemaweg 46a te Zuidhorn op 22 oktober 2018 een brief aan de fractie PvdA en de gemeenteraad van Zuidhorn gestuurd.

Tijdens de raadsvergadering van 12 november 2018 heeft de raad besloten om de brief ter afdoening in handen van het college te stellen om te betrekken bij het bespreken van bestemmingsplan Jellemaweg (vm locatie Boerema) in de raad van 12-12-2018.

De inhoud van de brief komt vrijwel overeen met de zienswijze van reclamant 1 op het bestemmingsplan. De brief eindigt met twee vragen aan de raad:

1. Is uw fractie nog steeds van mening dat het gebied rond het oude centrum van de kerk beschermd moet worden en een beeldbepalend gebied is met een dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie en bijbehorende bouwrestricties?
2. Is uw fractie bereid dit in de eerstkomende raadsvergadering aan de orde te stellen en hierover vragen aan het college te stellen?

De vragen in de ingekomen brief zijn betrokken bij de beoordeling van de zienswijzen. De ingekomen zienswijzen zijn onderstaand samengevat en beoordeelt.

Reclamant 1	Nr. 0056-AZK-7041
Samenvatting zienswijze	Het ontwerpbestemmingsplan respecteert niet het amendement van de raad van november 2011, zoals die is vertaald in de 'Waarde-Cultuurhistorie'. Dit amendement is volgens reclamant verwerkt in het bestemmingsplan voor de locatie Jellemaweg 46a, vastgesteld in september 2013. Volgens reclamant moeten gebouwen in de rooilijn worden gebouwd, de rechte toegestane maximale goot- en bouwhoogten zijn respectievelijk 3,5 en 8,5 meter en de afwijkingsmogelijkheden, met uitzondering van de 10%, zijn weggenomen. In het voorliggende ontwerpbestemmingsplan zijn de afwijkingsmogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2013 verruimd. De goot- en bouwhoogten in het ontwerp- bestemmingsplan zijn volgens inspreker 6,5 en 10 meter. Deze tasten de kleinschaligheid van het gebied aan, de privacy van omwonenden en leidt tot waardevermindering van het eigen pand.
Beoordeling zienswijze	<p>Antwoord op de vragen in de brief van 22 oktober 2018:</p> <ol style="list-style-type: none">1. De raad is nog steeds van mening dat het gebied rond het oude centrum van de kerk beeldbepalend gebied is en beschermd moet worden. Evenals het op 9 september 2013 vastgestelde bestemmingsplan heeft de beschermende werking zijn uitwerking in het beperken van de afwijkingsmogelijkheden. Gezien de overwegingen op de zienswijzen is het bouwplan van Notebomer Oldekerk passend in het beeldbepalend gebied. Met het beperken van de afwijkingsmogelijkheden doet het bouwplan daarom geen onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.2. De raad overweegt de zienswijzen als onderstaand aangegeven. <p>In 1998 is al een bestemmingsplan voor het perceel Jellemaweg 46a te Zuidhorn vastgesteld. Volgens het in 1998 vastgestelde bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46a voormalig tankstation-garage' kon op de locatie een complex voor 18 appartementen met centrumfuncties (kleinschalige detailhandel en dienstverlening) worden gerealiseerd. De bouwhoogte van het complex varieerde tussen 6 en 10 meter.</p> <p>Op 14 november 2011 heeft de raad het 'Bestemmingsplan Kernen Briltal en Zuidhorn' vastgesteld. In het bestemmingsplan is rond de Hervormde kerk in Zuidhorn een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' opgenomen. De hierbij behorende regels bepalen dat hoofdgebouwen met de voorgevel in de rooilijn dienen te worden gebouwd en de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan maximaal respectievelijk 3,5 en 8,5 meter.</p>

	<p>Omdat voor het perceel Jellemaweg 46a te Zuidhorn in 1998 al een bestemmingsplan was vastgesteld, is dit perceel niet meegenomen in het bestemmingsplan 'Brittil en Zuidhorn'. Als gevolg hiervan kon de Waarde-Cultuurhistorie niet van toepassing worden verklaard op het perceel Jellemaweg 46a.</p> <p>Op 9 september 2013 heeft de raad het 'Bestemmingsplan Zuidhorn Jellemaweg 46a (voormalig tankstation)' vastgesteld. Dit bestemmingsplan geeft, evenals het bestemmingsplan uit 1998, de mogelijkheid tot de bouw van een appartementencomplex voor 18 woningen, maar de commerciële functies zijn vervallen. Omdat de bouwhoogten al hoger waren dan de aangegeven maximale hoogten is in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' niet opgenomen. Wel is het door reclamant genoemde amendement van de raad meegenomen in de wijzigingsbevoegdheid van dit bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders kan de bestemming voor het appartementencomplex wijzigen naar zes woonhuizen die dan wel moeten voldoen aan de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.</p> <p>De goothoogte van de grondgebonden woningen die Bouwbedrijf Notebomer Oldekerk wenst te bouwen bedraagt aan de straatzijde, in tegenstelling tot de door reclamant aangegeven hoogte, maximaal 6 meter. Ook het bouwvolume is niet groter. Het bouwvolume van een appartementencomplex met 18 woningen is beduidend groter dan dat van grondgebonden woningen. Als gevolg van de bouw van het appartementencomplex zou langs zowel de Jellemaweg als het Marktplein een 'gesloten wand' ontstaan die het zicht op de omgeving veel meer beperkt dan de 7 woningen die nu gebouwd kunnen worden. Grondgebonden woningen met een kap sluiten beter aan bij de bestaande bebouwing en passen beter in de 'dorpse' omgeving. Het bouwplan doet naar onze mening geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.</p> <p>De afwijkingmogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2013 zijn inderdaad te ruim gesteld. Wij hechten eraan dat de kleinschaligheid van het gebied wordt gehandhaafd en een open bebouwingsstructuur ontstaat. Er dienen ruime zichtlijnen tussen de woningen te worden gehandhaafd, waardoor zicht op de omliggende bebouwing en de Hervormde kerk mogelijk is. Het is daarom ongewenst dat de garages tussen de woningen van een kap kunnen worden voorzien. Ook het betreffende artikel dat een bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een kap of hoger kan worden gebouwd dient te vervallen. Om dezelfde reden wordt de mogelijke afwijking naar boven in de goot- en bouwhoogte uit de '10%-afwijkingregeling' verwijderd. Tenslotte wordt, om de kleinschaligheid van het gebied en een open bebouwingsstructuur te handhaven het artikel dat toestaat om het bouwvlak voor maximaal 80% te bebouwen geschrapt.</p> <p>Ten aanzien van de privacy wordt verwacht dat de privacy van de omwonenden met dit plan minder wordt aangetast dan wanneer een appartementencomplex met 18 woningen wordt gerealiseerd. Bovendien is de afstand tussen de nieuw te bouwen woningen die Notebomer Oldekerk wenst te bouwen en de omliggende woningen beduidend groter dan de afstand tot het appartementencomplex dat op dit moment bij recht kan worden gebouwd.</p> <p>Eventuele waardevermindering van het eigen pand wordt niet meegenomen in deze zienswijzenprocedure. Voor waardevermindering heeft de wetgever in de Wet ruimtelijke ordening een aparte procedure als aangegeven in hoofdstuk 6 van de Wet opgenomen.</p>
Conclusie	De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.
Voorgestelde wijziging	<p>Artikel 3.2.2, onder f wordt gewijzigd in: De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken met een platte afdekking is maximaal 3,00 meter;</p> <p>Artikel 3.2.2, onder g vervalt (indien een bijbehorend bouwwerk, niet zijnde een overkapping, wordt voorzien van een kap, mogen de goot- en de nokhoogte respectievelijk niet meer dan 3,50 meter en 6,00 meter bedragen, dan wel niet</p>

	dan 8,5 meter. Het amendement is wel verwerkt in de wijzigingsbevoegdheid van dit bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders kan de bestemming voor het appartementencomplex wijzigen naar zes woonhuizen die qua goot- en bouwhoogte voldoen aan de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. De grondgebonden woningen met een kap sluiten goed aan bij de bestaande bebouwing en passen goed in de 'dorpse' omgeving. Het bouwplan van Notebomer Oldekerk doet geen onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.
Conclusie	De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.
Voorgestelde wijziging	<p>Artikel 3.2.2, onder f wordt gewijzigd in: De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken met een platte afdekking is maximaal 3,00 meter;</p> <p>Artikel 3.2.2, onder g vervalt (indien een bijbehorend bouwwerk, niet zijnde een overkapping, wordt voorzien van een kap, mogen de goot- en de nokhoogte respectievelijk niet meer dan 3,50 meter en 6,00 meter bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw).</p> <p>Artikel 3.3 onder d; e en f vervallen (het toestaan dat de maximale bouwhoogtes van overkappingen, garages en bijbehorende bouwwerken wordt vergroot).</p> <p>Artikel 3.3 onder g vervalt (het bepaalde in lid 3.2.4 en toestaan dat een bouwvlak voor maximaal 80% wordt bebouwd).</p> <p>Artikel 7 onder f wordt gewijzigd in: kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van bepaalde bestemmingen in dit bestemmingsplan van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de goot- en bouwhoogte.</p>

Reclamant 3	
Nr. 0056-AZK-7108	
Samenvatting zienswijze	Het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan doet recht aan de waarde van het beeldbepalend gebied rond de Hervormde kerk. Ophoging van de mogelijke bebouwing en vergroting van het bouwvolume schaadt het karakter van het gebied en is ongewenst. Reclamant zien geen enkele reden waarom de gemeente tot herziening van het bestemmingsplan zou moeten overgaan.
Beoordeling zienswijze	<p>Antwoord op de vragen in de brief van 22 oktober 2018:</p> <ol style="list-style-type: none"> De raad is nog steeds van mening dat het gebied rond het oude centrum van de kerk beeldbepalend gebied is en beschermd moet worden. Evenals het op 9 september 2013 vastgestelde bestemmingsplan heeft de beschermende werking zijn uitwerking in het beperken van de afwijkingmogelijkheden. Gezien de overwegingen op de zienswijzen is het bouwplan van Notebomer Oldekerk passend in het beeldbepalend gebied. Met het beperken van de afwijkingmogelijkheden doet het bouwplan daarom geen onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving. De raad overweegt de zienswijzen als onderstaand aangegeven. <p>Volgens het bestemmingsplan dat op 9 september 2013 door de raad is vastgesteld kan bij recht een appartementencomplex voor 18 woningen worden gebouwd. Het bouwplan van Bouwbedrijf Notebomer Oldekerk voor 7 grondgebonden woningen past beter in de omgeving dan een appartementencomplex.</p> <p>Het bouwvolume van een appartementencomplex met 18 woningen is beduidend groter dan dat van grondgebonden woningen. Als gevolg van de bouw van het appartementencomplex zou langs zowel de Jellemaweg als het Marktplein een 'gesloten wand' ontstaan die het zicht op de omgeving veel meer beperkt dan de 7 woningen die Notebomer wenst te bouwen. Grondgebonden woningen met een kap sluiten beter aan bij de bestaande bebouwing en passen beter in de 'dorpse' omgeving. Het bouwplan van Notebomer schaadt het karakter van het gebied niet.</p>

	<p>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. 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. Het bouwplan doet geen onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.</p> <p>Herziening van het bestemmingsplan is nodig omdat het bouwplan van Notebomer Oldekerk niet past in het bestemmingsplan van 2013. Dit plan staat een appartementencomplex toe. Wij geven sterk de voorkeur aan de bouw van grondgebonden woningen op het perceel. Het bouwplan van Notebomer past ook niet in de wijzigingsbevoegd. 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.</p>
Conclusie	De zienswijze is ongegrond.
Voorgestelde wijziging	Geen

Reclamant 4	
Nr. 0056-AZK-7122	
Samenvatting zienswijze	<p>Reclamant brengt in de zienswijze de volgende bezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouw- en goothoogtes zijn verhoogd; - Door 7 in plaats van 6 woningen te bouwen neemt de dichtheid van de bebouwing toe; - Verruiming van de afwijkingmogelijkheden waardoor bouwvolumes kunnen toenemen; - Het laten vervallen van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie. - Vermindering van de privacy; - Verminderde bezonning van de zonnecollectoren.
Beoordeling zienswijze	<p>De bouw- en goothoogtes zijn deels verhoogd ten opzichte van hetgeen reeds is toegestaan. Reeds kan op dit moment volgens het op 9 september 2013 door de raad vastgestelde bestemmingsplan een appartementencomplex voor 18 woningen worden gebouwd. Dit complex kan een bouwhoogte van deels 6 meter (Jellemaweg), deels 7 meter (Marktplein) en deels 10 meter (hoek Jellemaweg/ Marktplein) krijgen. Het complex wordt met een plat dak afgewerkt en de goothoogte is gelijk aan de bouwhoogte. Het bouwplan van Notebomer Oldekerk sluit goed aan bij de stedenbouwkundige opzet van de bebouwde structuur van de naaste omgeving en de aangrenzende percelen. Omdat de nieuw te bouwen 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. Om die reden is een hogere goot- en bouwhoogte van een deel van het bouwplan niet verstorend voor de omgeving. Het bouwplan doet geen onevenredige afbreuk aan het beeldbepalend gebied rond de Hervormde kerk.</p> <p>De dichtheid van de bebouwing op het perceel neemt niet toe ten opzichte van het bij recht kunnen bouwen van een appartementencomplex. Het bouwvolume van een appartementencomplex met 18 woningen is beduidend groter dan dat van grondgebonden woningen. Als gevolg van de bouw van het appartementen-</p>

	<p>complex zou langs zowel de Jellemaweg als het Marktpllein een 'gesloten wand' ontstaan die het zicht op de omgeving veel meer beperkt dan de 7 woningen die nu gebouwd kunnen worden.</p> <p>De afwijkingmogelijkheden ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2013 zijn inderdaad te ruim gesteld. Wij hechten eraan dat de kleinschaligheid van het gebied wordt gehandhaafd en een open bebouwingsstructuur ontstaat. Er dienen ruime zichtlijnen tussen de woningen te worden gehandhaafd, waardoor zicht op de omliggende bebouwing en de Hervormde kerk mogelijk is. Het is daarom ongewenst dat de garages tussen de woningen van een kap kunnen worden voorzien. Ook het betreffende artikel dat een bijbehorend bouwwerk wordt voorzien van een kap of hoger kan worden gebouwd dient te vervallen. Om dezelfde reden wordt de mogelijke afwijking naar boven in de goot- en bouwhoogte uit de '10%-afwijkingregeling' verwijderd. Ook wordt, om de kleinschaligheid van het gebied en een open bebouwingsstructuur te handhaven het artikel dat toestaat om het bouwvlak voor maximaal 80% te bebouwen geschrapt.</p> <p>De dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie is niet vervallen. Omdat de bouwhoogten al hoger waren dan de aangegeven maximale hoogten, is in het door de raad op 9 september 2013 vastgestelde bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' niet opgenomen. Het door reclamant genoemde amendement van de raad is wel meegenomen in de wijzigingsbevoegdheid van dit bestemmingsplan. Het college van burgemeester en wethouders kan de bestemming voor het appartementencomplex wijzigen naar zes woonhuizen die dan wel moeten voldoen aan de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'.</p> <p>Ten aanzien van de privacy wordt verwacht dat de privacy van de omwonenden met dit plan minder wordt aangetast dan wanneer een appartementencomplex met 18 woningen wordt gerealiseerd. Bovendien is de afstand tussen de nieuw te bouwen woningen die Notebomer Oldekerk wenst te bouwen en de omliggende woningen beduidend groter dan de afstand tot het appartementencomplex dat op dit moment bij recht kan worden gebouwd.</p> <p>De zonnecollectoren van reclamant liggen op het zuidelijk dakoppervlak van zijn woning. De dichtstbijzijnde woning van het bouwplan staat met de kap evenwijdig aan de woning van reclamant. In deze positie wordt niet verwacht dat de zonnecollectoren van reclamant hinder ondervinden van de schaduwwerking van de nieuw te bouwen woning.</p>
Conclusie	De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.
Voorgestelde wijziging	<p>Artikel 3.2.2, onder f wordt gewijzigd in: De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken met een platte afdekking is maximaal 3,00 meter;</p> <p>Artikel 3.2.2, onder g vervalt (indien een bijbehorend bouwwerk, niet zijnde een overkapping, wordt voorzien van een kap, mogen de goot- en de nokhoogte respectievelijk niet meer dan 3,50 meter en 6,00 meter bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw).</p> <p>Artikel 3.3 onder d; e en f vervallen (het toestaan dat de maximale bouwhoogtes van overkappingen, garages en bijbehorende bouwwerken wordt vergroot).</p> <p>Artikel 3.3 onder g vervalt (het bepaalde in lid 3.2.4 en toestaan dat een bouwvlak voor maximaal 80% wordt bebouwd).</p> <p>Artikel 7 onder f wordt gewijzigd in: kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van bepaalde bestemmingen in dit bestemmingsplan van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de goot- en bouwhoogte.</p>

	zes woonhuizen die qua goot- en bouwhoogte moeten voldoen aan de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. De grondgebonden woningen met een kap sluiten goed aan bij de bestaande bebouwing en passen goed in de 'dorpse' omgeving. Het bouwplan van Notebomer Oldekerk doet geen onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.
Conclusie	De zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond.
Voorgestelde wijziging	<p>Artikel 3.2.2, onder f wordt gewijzigd in: De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken met een platte afdekking is maximaal 3,00 meter;</p> <p>Artikel 3.2.2, onder g vervalt (indien een bijbehorend bouwwerk, niet zijnde een overkapping, wordt voorzien van een kap, mogen de goot- en de nokhoogte respectievelijk niet meer dan 3,50 meter en 6,00 meter bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw).</p> <p>Artikel 3.3 onder d; e en f vervallen (het toestaan dat de maximale bouwhoogtes van overkappingen, garages en bijbehorende bouwwerken wordt vergroot).</p> <p>Artikel 3.3 onder g vervalt (het bepaalde in lid 3.2.4 en toestaan dat een bouwvlak voor maximaal 80% wordt bebouwd).</p> <p>Artikel 7 onder f wordt gewijzigd in: kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van bepaalde bestemmingen in dit bestemmingsplan van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de goot- en bouwhoogte.</p>