

Raadsvergadering d.d. 12 december 2018  
Onderwerp: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan  
'Jellemaweg 46a Zuidhorn'  
Agendapunt: 07



## B E S L U I T

De raad van de gemeente Zuidhorn;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 november 2018;

gelet op de beraadslagingen tijdens de behandeling van het op dit besluit betrekking hebbend voorstel door de gemeenteraad en betreffende toepasselijke wetsartikelen;

### besluit:

1. de zienswijzen van de in de "Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Jellemaweg 46a Zuidhorn' genoemde reclamanten ontvankelijk te verklaren, deels gegrond en voor het overige ongegrond te verklaren. De voornoemde Nota van Zienswijzen maakt onderdeel uit van het besluit;
2. het bestemmingsplan 'Jellemaweg 46a Zuidhorn' met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding met het identificatienummer NL.IMRO.0056.BPZH18HERZ1-VA01, gewijzigd vast te stellen;
3. de ondergrond met identificatienummer o\_NL.IMRO.0056.BPZH18HERZ1-VA01.dxf vast te stellen;
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 12 december 2018,

G. de Vries-Leggedoor, voorzitter

M.J. Slopsema-Terpstra, griffier

Raadsvergadering d.d. 12 december 2018  
Onderwerp: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan  
'Jellemaweg 46a Zuidhorn'  
Agendapunt: 07



Portefeuillehouder: F.M. Stol, wethouder

Zuidhorn, 19 november 2018

AAN: GEMEENTERAAD

### Voorgesteld besluit

1. de zienswijzen van de in de "Nota van Zienswijzen bestemmingsplan 'Jellemaweg 46a Zuidhorn' genoemde reclamanten ontvankelijk verklaren, deels gegrond en voor het overige ongegrond verklaren. De voornoemde Nota van Zienswijzen maakt onderdeel uit van het besluit;
2. het bestemmingsplan 'Jellemaweg 46a Zuidhorn' met bijbehorende toelichting, zoals dit plan is vervat in de regels en verbeelding met het identificatienummer NL.IMRO.0056.BPZH18HERZ1-VA01, gewijzigd vaststellen;
3. de ondergrond met identificatienummer o\_NL.IMRO.0056.BPZH18HERZ1-VA01.dxf vaststellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het bestemmingsplan betrekking heeft.

### Samenvattend voorstel

Hoewel al in 1998 een bestemmingsplan voor het perceel Jellemaweg 46a te Zuidhorn (locatie Boerema) is vastgesteld, ligt het perceel nog steeds braak. Huidig eigenaar van het perceel, Bouwbedrijf Notebomer Oldekerk, heeft een nieuw stedenbouwkundig plan laten maken voor de realisering van 7 grondgebonden woningen. De gemeente kan zich vinden in het plan en is verheugd dat het perceel eindelijk wordt ingevuld. Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan en daarom is een nieuw bestemmingsplan 'Jellemaweg 46a Zuidhorn' opgesteld. De Nota van Zienswijzen en het bestemmingsplan ligt voor ter vaststelling.

### Bevoegdheid raad

De gemeenteraad is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is aan de raad de bevoegdheid toegekend om een exploitatieverordening vast te stellen. Gelet op de onderwerpen in het plan en de conclusie dat de kosten van grondexploitatie in voorkomende gevallen anderszins verzekerd zijn, kan wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan artikel 6.12, lid 2, onder a).

### Inhoudelijke toelichting

Hoewel al in 1998 een bestemmingsplan voor het perceel Jellemaweg 46a te Zuidhorn (locatie Boerema) is vastgesteld, ligt het perceel nog steeds braak. Huidig eigenaar van het perceel, Bouwbedrijf Notebomer Oldekerk, heeft een nieuw stedenbouwkundig plan laten maken voor de realisering van 7 grondgebonden woningen. Het betreft 3 twee-onder-een-kap woningen en 1 vrijstaande. De woningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen en een kap. Ze worden gesitueerd in de aangegeven voorgevellijn. Het parkeren vindt op eigen terrein plaats. Het bouwplan van Notebomer Oldekerk sluit goed aan bij de het huidige straat en bebouwingsbeeld van de bebouwde structuur van de naaste omgeving en de aangrenzende percelen. De gemeente kan zich vinden in het bouwplan en is verheugd dat het perceel eindelijk wordt ingevuld.

Raadsvergadering d.d. 12 december 2018  
Onderwerp: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan  
'Jellemaweg 46a Zuidhorn'  
Agendapunt: 07



Het bouwplan past niet in het vigerende bestemmingsplan en daarom is een nieuw bestemmingsplan 'Jellemaweg 46a Zuidhorn' opgesteld, dat hierbij is gevoegd als bijlage.

Het bestemmingsplan gaat in op de omgevings- en milieuaspecten. Met uitzondering van de aspecten water en archeologie zijn in dit voorstel geen bijzonderheden vermeldenswaardig.

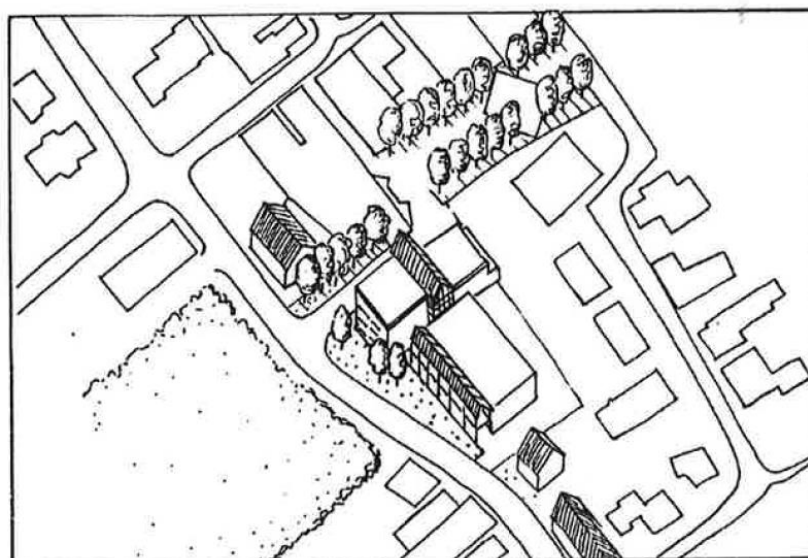
- Voor water moet rekening worden gehouden met de ter plaatse voorkomende ondiepe storende lagen. Hierdoor kan hemelwater moeilijker in de grond infiltreren. De ontwikkelaar moet, in overleg met gemeente en Waterschap Noorderzijlvest, rekening houden met het voldoende berging- en afvoercapaciteit en de mogelijkheden om water langer vast te houden.
- Het perceel Jellemaweg 46a is geregistreerd als een terrein met een hoge archeologische waarde. Het perceel is reeds gedeeltelijk archeologisch onderzocht. Gezien de resultaten hiervan is de kans groot dat op het gehele terrein archeologische resten uit de middeleeuwen voorkomen. De ontwikkelaar moet daarom graafwerkzaamheden bij bouwen/of andere werkzaamheden onder archeologische begeleiding uitvoeren.

### Historie

Volgens het bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46a voormalig tankstation-garage' uit 1998 kan op de locatie Jellemaweg 46a een complex voor 18 appartementen met centrumfuncties (kleinschalige detailhandel en dienstverlening) worden gerealiseerd.

Bij besluit van uw raad van 9 september 2013 is het bestemmingsplan geactualiseerd en zijn de commerciële functies er uit gehaald. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid naar zes grondgebonden woningen opgenomen.

De situatie sinds 2013 is, dat bij recht een appartementencomplex voor 18 woningen op het perceel Jellemaweg 46a te Zuidhorn kan worden gerealiseerd. De goot- en bouwhoogte van het complex met platte daken bedraagt deels 6 meter (Jellemaweg), deels 7 meter (Marktplaatsplein) en deels 10 meter (hoek Jellemaweg/Marktplaatsplein). Een impressie hiervan, uit het op 9 september 2013 vastgestelde bestemmingsplan, geeft onderstaand weer hoe het appartementencomplex in de omgeving zou worden ingepast.



Raadsvergadering d.d. 12 december 2018  
Onderwerp: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan  
'Jellemaweg 46a Zuidhorn'  
Agendapunt: 07



Het appartementencomplex is vanwege een faillissement van de projectontwikkelaar niet gerealiseerd. Bouwbedrijf Notebomer Oldekerk heeft het perceel overgenomen en wenste een andere invulling.

#### Nieuw stedenbouwkundig plan

Notebomer Oldekerk wenste 10 woningen te realiseren, maar in overleg met de gemeente zijn het 7 grondgebonden woningen geworden. Hiervoor heeft het bedrijf een stedenbouwkundig plan ontwikkeld. De woningen worden uitgevoerd in twee bouwlagen en een kap. Het betreft 3 twee-onder-een-kap woningen en 1 vrijstaande, zie onderstaand figuur.



Het bouwplan van Notebomer Oldekerk past beduidend beter in de omgeving dan een appartementencomplex. Grondgebonden woningen met kap sluiten beter aan bij de bestaande bebouwing in de 'dorpse' omgeving.

#### Nieuw bestemmingsplan

Het bouwplan van Notebomer Oldekerk paste niet in het op 9 september 2013 vastgestelde bestemmingsplan (appartementencomplex). Het plan paste ook niet in de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan voor maximaal 6 woningen. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld en in procedure genomen.

Het bestemmingsplan 'Jellemaweg 46a Zuidhorn' bepaald dat maximaal 7 woningen kunnen worden gerealiseerd, die moet worden gesitueerd in de aangegeven voorgevellijn. De bouwhoogte is circa 10 meter, de goothoogte aan de voorzijde is circa 6 meter en aan de achterzijde circa 4,5 meter. De vormgeving van de woningen op zichzelf alsook in relatie tot de omgeving is in overeenstemming met de criteria vanuit de gemeentelijke welstandsnota. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

Raadsvergadering d.d. 12 december 2018  
Onderwerp: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan  
'Jellemaweg 46a Zuidhorn'  
Agendapunt: 07



### Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jellemaweg 46a Zuidhorn' heeft ter inzage gelegen van 26 september tot en met 7 november 2018. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen met bijbehorende beantwoording vanuit de gemeente zijn opgenomen in de 'Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Jellemaweg 46a Zuidhorn', die hierbij is gevoegd als bijlage.

De zienswijzen betreffen in hoofdzaak de goot- en bouwhoogte van de nieuw te bouwen woningen, het aantal woningen, de strijdigheid met het amendement van uw raad van 14 november 2011 en de afwijkingsmogelijkheden van de regels van het bestemmingsplan. In de Nota van zienswijzen zijn alle zienswijzen overwogen. De zienswijzen zijn deels gegrond en leiden tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Onderstaand worden de overwegingen in hoofdzaak kort samengevat weergegeven.

Reclamanten zijn van mening dat bij recht maximaal 6 woningen kunnen worden gebouwd met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,5 en 8,5 meter. Dit is niet juist. Volgens het door uw raad op 9 september 2013 vastgestelde bestemmingsplan kan bij recht een appartementencomplex voor 18 woningen met een goot- en bouwhoogte tussen 6 en 10 meter worden gebouwd.

Het bouwen van maximaal 6 grondgebonden woningen is pas mogelijk nadat het college gebruik heeft gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die uw raad in het bestemmingsplan van 2013 heeft opgenomen. Van de wijzigingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt omdat het bouwplan van Notebomer Oldekerk hier niet in past.

Het bouwplan van Notebomer voegt zich in het huidige straat- en bebouwingsbeeld van de 'dorpse' omgeving. Het past veel beter in de omgeving dan het rechtens toegestane appartementencomplex. Dit complex heeft een groot bouwvolume. Als gevolg daarvan ontstaat langs zowel de Jellemaweg als het Marktpllein 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 bouwhoogte is deels hoger dan in de wijzigingsbevoegdheid is aangegeven, maar dit doet geen onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Jellemaweg 46a Zuidhorn' zijn de gebruikelijke afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Uit de beoordeling van de zienswijzen blijkt dat deze in de specifieke situatie ter plaatse te ruim zijn gesteld. Om de kleinschaligheid, de open bebouwingsstructuur en de zichtlijnen tussen de woningen te handhaven dienen enkele afwijkingsmogelijkheden uit de regels te worden verwijderd. De regels die het mogelijk maken om de garages tussen de woningen van een kap te voorzien, de goot- en bouwhoogte te verhogen en een groter oppervlak van het perceel te bebouwen worden geschrapt.

### Conclusie zienswijzen

Gezien de voorgaande overwegingen op de zienswijzen zijn de zienswijzen m.b.t. tot het aantal woningen en de goot- en bouwhoogten ongegrond en de zienswijzen over de afwijkingsmogelijkheden gegrond. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan 'Jellemaweg 46a Zuidhorn' gewijzigd vast te stellen.

**Raadsvergadering d.d. 12 december 2018**  
**Onderwerp: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan**  
**'Jellemaweg 46a Zuidhorn'**  
**Agendapunt: 07**



#### Brief 22 oktober 2018 aan de raad

Op 22 oktober 2018 hebben omwonende van het perceel Jellemaweg 46a te Zuidhorn 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 met 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 beantwoording die in de Nota van Zienswijzen is opgenomen:

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 betreft het antwoord bij de behandeling van de Nota van zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.

#### **Juridische onderbouwing**

Uw raad is bevoegd om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Degene die een zienswijze hebben ingediend kunnen beroep instellen tegen het bestemmingsplan. Tegen de wijzigingen kan een ieder beroep instellen.

#### **Financiële gevolgen/Exploitatieovereenkomst**

Voor het bestemmingsplan 'Jellemaweg 46a Zuidhorn' hoeft geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Het voorliggende bestemmingsplan actualiseert de bestaande planologische ruimte waarbij de bouwmogelijkheden nog niet waren benut. De bodem van het perceel is gesaneerd. Met Bouwbedrijf Notebomer Oldekerk is een planschadeovereenkomst afgesloten. Alle kosten voor de ontwikkeling van het bouwplan op het perceel Jellemaweg 46a te Zuidhorn komen voor rekening van de ontwikkelaar Notebomer Oldekerk.

#### **Relatie met eerdere besluitvorming**

Volgens het bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46a voormalig tankstation-garage' uit 1998 kan op de locatie Jellemaweg 46a een complex voor 18 appartementen met centrumfuncties (kleinschalige detailhandel en dienstverlening) worden gerealiseerd.

**Raadsvergadering d.d. 12 december 2018**  
**Onderwerp: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan**  
**'Jellemaweg 46a Zuidhorn'**  
**Agendapunt: 07**



Op 14 november 2011 heeft uw raad het bestemmingsplan 'Brittil en Zuidhorn' vastgesteld. Naar aanleiding van een amendement is in dit bestemmingsplan rond de Hervormde kerk in Zuidhorn een beeldbepalend gebied aangewezen. In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' opgenomen. 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.

Bij besluit van uw raad van 9 september 2013 is het bestemmingsplan 'Zuidhorn Jellemaweg 46a (voormalig tankstation-garage)' geactualiseerd. De commerciële functies zijn er uit gehaald. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid naar zes grondgebonden woningen opgenomen. De Waarde-Cultuurhistorie, gebaseerd op het amendement van uw raad van 14 november 2011, is niet als dubbelbestemming in het op 9 september 2013 vastgestelde plan opgenomen. Het amendement (cq de Waarde-Cultuurhistorie) is wel verwerkt in de wijzigingsbevoegdheid. Deze 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 in de regels is toegestaan. Dit maximum bedraagt voor de goothoogte 3,5 meter en voor de bouwhoogte 8,5 meter.

In het voorliggende bestemmingplan zijn de goot- en bouwhoogten van de nieuwe woningen hoger dan de, volgens het amendement van 14 november 2011, gestelde maxima. Echter, door de open bebouwingsstructuur en de ruime zichtlijnen tussen de woningen is er voldoende zicht op de omliggende bebouwing en de Hervormde kerk mogelijk. De hoogte van de nieuwe woningen doet geen onevenredige afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

#### **Relatie met duurzaamheid**

Notebomer Oldekerk wil, conform de meest recente wetgeving, de nieuw te bouwen woningen goed isoleren en niet aansluiten op het aardgasnet.

#### **Communicatie**

Bouwbedrijf Notebomer Oldekerk heeft op 24 september 2018 een informatiebijeenkomst voor omwonenden in het Cultureel Centrum gehouden. De gemeente was ambtelijk vertegenwoordigd om vragen over procedures te beantwoorden. Naar aanleiding van telefoontjes uit de buurt en een brief aan de raad heeft het college besloten om een verduidelijkende brief aan de omwonenden te sturen. Een kopie van de brief van 31 oktober 2018 is hierbij gevoegd als bijlage.

Degene die een zienswijze hebben ingediend zijn door uw raad uitgenodigd om te worden gehoord. Na de vaststelling van het bestemmingsplan worden degene die een zienswijze hebben ingediend schriftelijk op de hoogte gesteld van uw overweging op de zienswijze en van uw besluit.

Omdat het bestemmingsplan door uw raad gewijzigd wordt vastgesteld, wordt het eerst aan de provincie voorgelegd. Verwacht wordt dat de provincie zich kan vinden in de wijzigingen. Daarna wordt het bestemmingsplan opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen tegen het bestemmingsplan in beroep gaan bij de Raad van State.

Raadsvergadering d.d. 12 december 2018  
Onderwerp: Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan  
'Jellemaweg 46a Zuidhorn'  
Agendapunt: 07



### **Bekendmaking**

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt bekend gemaakt in de Streekkrant, het Gemeenteblad en de Staatscourant. Ook wordt het op onze website geplaatst en op ruimtelijkeplannen.nl.

### **Beroep**

Degene die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben de mogelijkheid beroep bij de Raad van State in te dienen. Een ieder kan beroep tegen de vastgestelde wijzigingen instellen.

### **Bijlagen:**

- Bestemmingsplan 'Jellemaweg 46a Zuidhorn' (voormalig locatie Boerema)
- Brief aan omwonenden d.d. 31-10-2018
- Nota van Zienswijzen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidhorn,

G. de Vries-Leggedoor, wnd. burgemeester

H.J. Koning, secretaris