

Wijzigingsplan

Kernen Brittil en Zuidhorn,
1^e wijziging (Holtweg 1a)

Datum

17 september 2013

Status

Vastgesteld

1. Aanleiding

Op 29 juni 2010 is een bouwaanvraag ingediend voor het verbouwen van twee bestaande bedrijfspanden op de Holtweg 1a te Zuidhorn (nr. 2010/0047).

De aanvraag is in drie onderdelen te splitsen. Te weten:

1. de vestiging van een installatiebedrijf;
2. het toevoegen van een bedrijfswoning;
3. de vestiging van detailhandel in wit- en bruingoed.

Dit wijzigingsplan richt zich enkel op het planologisch mogelijk maken van onderdeel 3. Onderdelen 1 en 2 zijn reeds bij recht geregeld in het bestemmingsplan 'kernen Brittil en Zuidhorn' dat op 14 november 2011 is vastgesteld en op 9 februari 2012 in werking is getreden.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat hetgeen in 2010 is aangevraagd in 2012 een reeds bestaande situatie is.

2. Beschrijving plan

Op het perceel Holtweg 1a staan twee gebouwen. Het meest westelijk gelegen pand wordt gebruikt voor de verkoop van wit- en bruingoed. De winkel is in het bestaande gebouw gevestigd en heeft een oppervlakte van circa 247 m². Dit is inclusief opslag.

Circa 975 m² van het perceel Holtweg 1a is verhard en geschikt voor parkeren.

Direct ten noorden van het perceel Holtweg 1a liggen vijf woonpercelen.

3. Het bestemmingsplan

Het perceel Holtweg 1a valt binnen het bestemmingsplan 'Kernen Brittil en Zuidhorn'. Het perceel heeft de bestemming 'bedrijfsdoeleinden'. Binnen deze bestemming is de volgende bepaling opgenomen:

'Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

kunnen burgemeester en wethouders het plan wijzigen in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – wit-en bruingoed' kan worden toegevoegd ten behoeve van beperkte detailhandel in wit- en bruingoed'.

Onder beperkte detailhandel in wit- en bruingoed wordt in het bestemmingsplan verstaan de verkoop van koel- en vriesapparatuur, verwarmingsapparatuur, warmwaterapparatuur, was- en droogapparatuur, apparatuur voor koken, bakken of braden, geluidsapparatuur en beeldontvangstapparatuur.

Voor de goede orde wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan 'Kernen Brittil en Zuidhorn' bij de begrenzing van het wijzigingsgebied de richtafstand van 10 meter in acht is genomen die, volgens de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG uit 2009 geldt als een minimale afstand tussen detailhandel en bebouwing met een woonfunctie.

Tevens wordt opgemerkt dat in het bestemmingsplan 'Kernen Brittil en Zuidhorn' is afgewogen dat de beperkte detailhandel in wit- bruingoed gevestigd kan worden op het perceel Holtweg 1a voor zover deze gevestigd wordt op de gronden waar het wijzigingsgebied betrekking op heeft.

4. Afweging

Algemeen

Tijdens de voorbereiding van het geldende bestemmingsplan is met betrekking tot de vestiging van detailhandel in wit- en bruingoed een ruimtelijke afweging gemaakt en zijn de onderhavige gronden geschikt bevonden voor de voorgestelde functies. De uitgangspunten uit het geldende bestemmingsplan gelden ook voor dit wijzigingsplan. Voor de beleidsmatige en milieutechnische inpasbaarheid van de functies wordt daarom verwezen naar het bestemmingsplan 'kernen Brittil en Zuidhorn'.

In deze afweging is aansluiting gezocht bij wat in de begripsbepaling van het bestemmingsplan 'Kernen Brittil en Zuidhorn' wordt verstaan onder 'straat- en bebouwingsbeeld', 'woonsituatie', 'verkeersveiligheid' en 'gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen'.

Straat- en bebouwingsbeeld

De bevoegdheid om op het perceel Holtweg 1a het bestemmingsplan te wijzigen, beperkt zich tot een functiewijziging van een bestaand gebouw. De bevoegdheid biedt nadrukkelijk geen ruimte om de maatvoering van dit gebouw aan te passen. Dit betekent dat de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen afbreuk doet aan de samenhang in de aanwezige bebouwing. Daardoor wordt het straat- en bebouwingsbeeld niet aangetast.

Woonsituatie

Omdat de maatvoering van bestaande bebouwing niet wordt gewijzigd heeft de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen invloed op de daglichttoetreding op de belendende percelen of het uitzicht van de bewoners van deze percelen.

Tussen het perceel Holtweg 1a en de woonpercelen die grenzen aan dit perceel heeft de eigenaar van de Holtweg 1a een schutting geplaatst die voldoende waarborgen biedt voor het behoud van de privacy van de bewoners van de aangrenzende percelen.

De geplaatste schutting is ondoorzichtig. Hierdoor vormt de schutting een bescherming voor instraling van licht van koplampen van verkeer dat van en naar de winkel in wit- en bruingoed gaat. Hierdoor wordt mogelijke lichthinder van verkeer voor de bewoners van de aangrenzende percelen voorkomen.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen onevenredige afbreuk doet aan de woonsituatie op de belendende woonpercelen.

Verkeersveiligheid

Over het parkeren en de te verwachten verkeersstromen is advies gevraagd aan de Regiopolitie Groningen. De Regiopolitie heeft bij brief van 9 september 2010 een advies uitgebracht. In het advies wordt gesteld dat de wegenstructuur en de verwerkingscapaciteit van de wegen rondom het perceel Holtweg 1a zodanig zijn dat bij de verkeersafwikkeling geen problemen ontstaan mits op het perceel voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd.

De CROW normering geldt als algemeen toetsingskader voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking van uiteenlopende functies. Voor alle functies op het perceel Holtweg 1a (bedrijfswoning, installatiebedrijf en winkel) moeten volgens de CROW normering 13 parkeerplaatsen op het perceel aanwezig zijn. Op het perceel bestaat voldoende ruimte voor 13 geparkeerde auto's. Als zodanig kan het parkeren op eigen erf worden opgelost.

De toepassing van de wijzigingsbevoegdheid heeft geen invloed op de overzichtelijkheid van de aansluiting van het perceel Holtweg 1a op de Holtweg.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen onevenredige afbreuk doet aan de verkeersveiligheid.

Gebruiksmogelijkheden aangrenzende gronden

Bij het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid om op het perceel Holtweg 1a de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – wit- en bruingoed' te leggen, is rekening gehouden met de handreiking 'bedrijven en milieuzonering' van de VNG uit 2009. Dit betekent dat de woonpercelen die direct ten noorden van het perceel Holtweg 1a liggen overeenkomstig de woonbestemming gebruikt kunnen worden.

5. Conclusie

Op basis van de afweging wordt geconcludeerd dat de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet leidt tot een onevenredige afbreuk van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheidsaspecten van een wijzigingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt de in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) opgenomen procedure. Dit betekent dat het ontwerp wijzigingsplan gedurende zes weken ter inzage ligt voor zienswijzen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode bestaat voor eenieder de mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in het wijzigingsplan. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Het plan wordt door het college van Burgemeester en Wethouders vastgesteld, binnen 12 weken na einde terinzagelegging. Uiteindelijk is tegen het wijzigingsplan beroep mogelijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Economische uitvoerbaarheid

In dit geval is er sprake van een particulier initiatief waarmee de gemeente Zuidhorn geen directe financiële bemoeienis heeft. De plan- en proceskosten zijn voor rekening van de aanvrager. De aanvrager heeft hiervoor en voor de uitvoering van het plan voldoende financiële middelen beschikbaar. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

7. Juridische regeling

Het *Wijzigingsplan Kernen Brittil en Zuidhorn, 1e wijziging (Holtweg 1a)* gaat vergezeld van een verbeelding. Op deze verbeelding is het plangebied met de toekomstige bestemming weergegeven. Voor dit gebied vervangt het wijzigingsplan de bestemming van de gronden in het *bestemmingsplan kernen Brittil en Zuidhorn*.

Na onherroepelijk worden van het wijzigingsplan maakt de verbeelding deel uit van het *bestemmingsplan kernen Brittil en Zuidhorn*. De regels van het *bestemmingsplan kernen Brittil en Zuidhorn* blijven van toepassing. De regels die betrekking hebben op het plangebied, zijn bij dit wijzigingsplan opgenomen.

