

Plan Gaweg 8 Zuidhorn Maatwerkmethode



12 december 2017

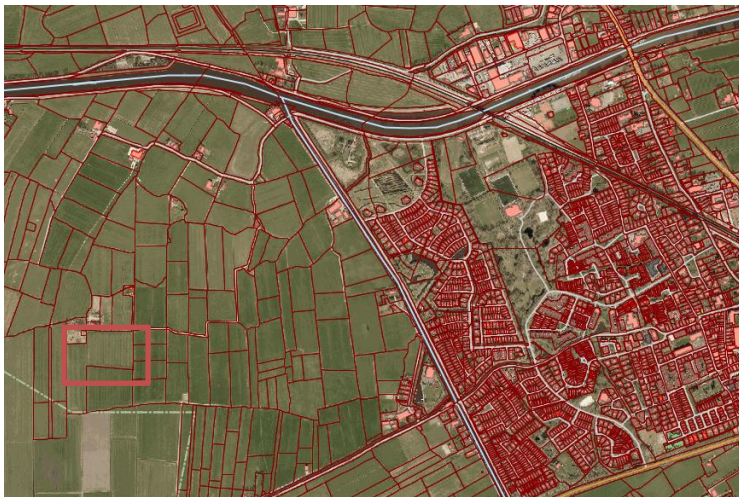
Plan Gaweg 8 Zuidhorn, maatwerkmethode

Inleiding

De eigenaar van het perceel Gaweg 8 te Zuidhorn voert hier sinds enige jaren een hoveniersbedrijf uit. Bij het verzoek tot het bouwen van een kapschuur kwamen de eigenaar en de gemeente tot de ontdekking en conclusie dat het bestemmingsplan niet voorziet in het uitoefenen van de bedrijfsmatige activiteiten op deze locatie. Vanuit de gemeente is vervolgens een bedrijfsbezoek afgelegd, waarbij de conclusie is getrokken dat planologische medewerking ter legalisering van het bedrijf ter plaatse in de rede ligt. Ook tegen het bouwen van de kapschuur bestaat geen bezwaar. Er is voor gekozen om het bedrijf mee te nemen in de herziening van het bestemmingsplan buitengebied Zuidhorn. Artikel 2.13.2 van de Provinciale Omgevingsverordening (POV) bepaalt dat een bestemmingsplan kan voorzien in hergebruik van vrijgekomen gebouwen voor een andere functie, op voorwaarde dat daarbij regels worden gesteld aan het gebruik van de vrijgekomen bebouwing en het daarbij behorende erf. Daarnaast bepaalt artikel 2.13.3, onder d dat daarbij de mogelijkheid bestaat om nieuwe, bijbehorende bouwwerken op te richten, mits de maatwerkmethode is toegepast, waarbij rekening wordt gehouden met de bij dit artikel gestelde afwegingskaders. In dit rapport zijn de bevindingen en de conclusies te lezen.

Ligging perceel

Het perceel is gelegen in het open landschap ten westen van de kern Zuidhorn.



Afbeelding ligging perceel

Huidige situatie

In de huidige situatie is er sprake van een vrij liggend blokvormig erf. Ten westen van het erf ligt een natuurlijk ingericht terrein met een zogenaamd veengat. Op het erf staat een hoofdgebouw, een voormalig agrarisch gebouw. Het erf is ingeplant aan de noordoostzijde met een windsingel, aan de westzijde zorgt beplanting naast het veengat voor een inpassing van het erf. Binnen de windsingel is nu nog sprake van enige buitenopslag.



Afbeelding: huidige situatie, gezien vanuit het zuiden

Keukentafelgesprek

Onderdeel van de maatwerkmethode is het keukentafelgesprek. In het keukentafelgesprek is met de eigenaren gesproken over de wensen en is door de gemeentelijk beleidsmedewerker RO en de gemeentelijke stedenbouwkundig beleidsmedewerker van de gemeente Zuidhorn geschetst wat de aandachtspunten zijn en waar het plan aan moet voldoen.

De uitgangspunten die zijn benoemd:

- Geen/bepaalde detailhandel toegestaan
- Vorm van het erf (passend in de historisch gegroeide landschapstructuur)
- Situering nieuw bouwwerk ten opzichte van het bestaande hoofdgebouw (evenwichtige ordening en in omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bebouwing)
- Woon- en leefklimaat direct aanwonenden
- Nachtelijke lichtuitstraling
- Bedrijfsactiviteiten beperkt blijven tot activiteiten die naar aard en omvang ruimtelijk , milieu hygiënisch en verkeerskundig inpasbaar is
- De mogelijkheid van opslag en materialen en goederen op het erf wordt beperkt.

Op basis van de bovengenoemde uitgangspunten is door de eigenaar de volgende planopzet geschetst.



Planopzet nieuwe situatie

Het uitgangspunt is het nieuwe bouwwerk te situeren ten noorden van het bestaande hoofdgebouw. Het gebouw wordt in een lijn gesitueerd met de achtergevel van het bestaande hoofdgebouw en steekt niet voorbij de voorgevel. Het erf zal aan de noordzijde binnen de bestaande sloten worden vergroot. De landschappelijke inpassing wordt vormgegeven door een nieuwe boomwal aan de noordzijde in te planten. Deze zal ingeplant worden met inheemse soorten zoals Salix, Sambucus nigra, Corylus avellana, Prunus spinosa, Alnus, Betula, Populus en Crataegus. Verder zal de beplanting aan de oostzijde van het erf behouden worden. Hiermee ontstaat opnieuw een blokvormig erf. Ook worden twee bestaande bijgebouwen gesloopt en komt de parkeervoorziening, gelegen buiten het bestaande bouwblok, te vervallen. Deze wordt gesitueerd binnen het nieuwe bouwblok.

Reactie gemeente op geschetste planopzet

Het perceel Gaweg 8 te Zuidhorn had binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidhorn', zoals deze gold tot 2010 een agrarische bestemming. Deze bestemming is in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van Zuidhorn omgezet naar een woonbestemming. Op dat moment deed deze woonbestemming recht aan de werkelijke situatie. Het pand is in 2008 aangekocht en heeft zich in de loop van de jaren ontwikkeld tot het bedrijf dat er nu gevestigd is.

De door de eigenaar geschetste opzet voldoet aan de uitgangspunten, zoals gesteld in de provinciale omgevingsverordening. Het erf heeft een blokvormige opzet die past in de aanwezige landschapsstructuur en de landschappelijke inpassing is gewaarborgd door de aanplant van een nieuwe boomwal met streekeigen beplanting. Het nieuwe gebouw is blijkens de schets (schetsmatige weergave van de kapschuur) niet parallel aan het hoofdgebouw gebouwd terwijl dit wel een vereiste is. De nieuwe boomwal ligt op een logische plaats om het erf te begrenzen en daarmee in de landschapsstructuur te laten passen. Er is geen sprake van direct omwonenden, hinder is daarmee niet aan de orde. Navraag over de lichthinder heeft doen blijken dat hiervan geen sprake zal zijn omdat de verlichting tijdens de nacht niet zal zijn ingeschakeld.

Conclusies, op- en aanmerkingen

Op basis van de geschetste planopzet voldoet het plan aan de uitgangspunten (aandacht voor een goede positionering van de te plaatsen kapschuur) van de in de provinciale omgevingsverordening gestelde voorwaarden (de maatwerkmethode). De gemeente kan meewerken aan de voorgestelde bouw van een kapschuur. Belangrijk argument is dat met het plan de buitenopslag wordt beperkt en er twee bijgebouwen worden gesaneerd en verder de nu decentraal gelegen parkeerplaats verdwijnt en een plaats krijgt binnen de logische begrenzing. Voorwaarde die gesteld wordt aan het nieuwe gebouw is dat deze stedenbouwkundig parallel wordt geplaatst aan het bestaande hoofdgebouw en voldoet aan het gestelde in de gemeentelijke welstandsnota (onder andere qua uiterlijke verschijningsvorm).

Ook de vergroting van het erf op de aangegeven locatie voldoet aan de gestelde uitgangspunten. Het erf krijgt een logische begrenzing die passend is bij de ter plaatse aanwezige landschapsstructuren in de vorm van sloten.

De landschappelijke inpassing is passend vormgegeven door de aanleg van een nieuwe boomwal met streekeigen beplanting en het behoud van een deel van de bestaande erfbeplanting. Hinder voor het woon- en leefklimaat van direct omwonenden is niet aan de orde, de dichtstbijzijnde bebouwing is op geruime afstand gelegen. Er zal geen sprake zijn van nachtelijke lichthinder.

De werkzaamheden van het bedrijf vinden plaats op locatie. Hier worden ook de goederen door de leverancier afgeleverd, zodat de verkeersbewegingen van en naar het pand Gaweg 8 en de opslag van goederen op het erf beperkt blijven. Overigens is de Gaweg ook geen weg dat zwaar vervoer toelaat. Binnen de bedrijfsfilosofie past ook geen detailhandel. Er vinden geen verkoopactiviteiten van materiaal en planten plaats vanaf het perceel Gaweg 8. De activiteiten zijn naar aard en omvang gelijk te stellen aan een categorie 2 bedrijf (Brochure 'bedrijven en milieuzonering'). Het betreft een lichte bedrijvigheid waarbij aan de gestelde richtafstanden ruimschoots wordt voldaan.

Advies

Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en het wijzigen van de bestemming van het perceel (van 'Wonen' naar 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'Hovenier') met de mogelijkheid tot het bouwen van een kapschuur krijgt een plaats binnen de herziening van het bestemmingsplan buitengebied Zuidhorn.