

---

gemeente  
**Tynaarlo**



Nota inspraak- en overlegreacties

voorontwerp-bestemmingsplan  
'Artikel 30 herziening  
bestemmingsplan Zuidlaren kern'

januari 2008

---

---

## Inhoudsopgave

|          |  |          |
|----------|--|----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>   | <b>2</b> |
| <b>2</b> | <b>Indieners van inspraak- en overlegreacties .....</b>        | <b>3</b> |
|          | 2.1 <i>Inspraakreacties</i> .....                              | 3        |
|          | 2.2 <i>Overlegreacties</i> .....                               | 3        |
| <b>3</b> | <b>Overzicht ingediende inspraak- en overlegreacties .....</b> | <b>4</b> |
|          | 3.1 <i>Inspraakreacties</i> .....                              | 4        |
|          | 3.2 <i>Overlegreacties</i> .....                               | 7        |

---

# 1 Inleiding

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Artikel 30 herziening bestemmingsplan Zuidlaren kern' heeft met ingang van 21 september 2007 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De tervisielegging is op 19 september 2007 bekendgemaakt door plaatsing in de Oostermoer/Noordenveld.

Het bestemmingsplan kon vanaf 21 september 2007 tot en met 1 november 2007 in het gemeentehuis, Kornoeljeplein 1 te Vries, worden ingezien. Tevens is de mogelijkheid geboden om een afspraak te maken voor inzage van het bestemmingsplan gedurende drie aaneengesloten uren per week buiten kantooruren. Hier is echter geen gebruik van gemaakt. Voorts kon het voorontwerp-bestemmingsplan via de gemeentelijke website ([www.tynaarlo.nl](http://www.tynaarlo.nl)) worden geraadpleegd.

Daarnaast is ter uitvoering van artikel 10 Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) het voorontwerp-bestemmingsplan 'Artikel 30 herziening bestemmingsplan Zuidlaren kern' aan diverse overleginstaties gezonden. Ook heeft de Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen (CARP) van de provincie Drenthe het plan beoordeeld.

---

## 2 Indieners van inspraak- en overlegreacties

In het kader van de inspraak en het overleg als bedoeld in artikel 10 BRO zijn 5 inspraakreacties en 6 overlegreacties ontvangen.

### 2.1 *Inspraakreacties*

Inspraakreacties konden worden ingeleverd tot en met 1 november 2007. Gedurende de termijn van tervisielegging is van onderstaande personen een inspraakreactie ontvangen:

|                                  |                   |                    |
|----------------------------------|-------------------|--------------------|
| 01. Mevrouw E.A.J. Schuitemaker  | Esweg 23a         | 9471 BH Zuidlaren; |
| 02. Van Diest en Kunst advocaten | Hondsrugstraat 18 | 9471 GE Zuidlaren; |
| 03. Familie G. Greving           | Hondsrugstraat 16 | 9471 GE Zuidlaren; |
| 04. Familie J. Hamersma          | Koningstraat 5    | 9471 GG Zuidlaren; |
| 05. Mevrouw E. Popovic           | Schoolstraat 4    | 9471 KM Zuidlaren; |

Alle inspraakreacties zijn tijdig ingediend.

### 2.2 *Overlegreacties*

Het voorontwerp-bestemmingsplan is eveneens verzonden aan zowel de provincie Drenthe als aan diverse andere overleginstanties. Van de onderstaande instanties is een overlegreactie ontvangen:

01. Commissie Advisering Ruimtelijke Plannen (provincie Drenthe)
02. Gasunie
03. Inspectie Vrom
04. Ministerie van Defensie, dienst gebouwen, werken en terreinen
05. Waterschap Hunze en Aa's
06. Recreatieschap Drenthe

---

## 3 Overzicht ingediende inspraak- en overlegreacties

Hieronder worden de ontvangen inspraak- en overlegreacties beknopt weergegeven en van een reactie voorzien. Daar waar nodig zal het bestemmingsplan 'artikel 30 herziening bestemmingsplan Zuidlaren kern' worden aangepast.

### 3.1 *Inspraakreacties*

Van de onderstaande personen zijn de volgende inspraakreacties ontvangen.

#### **Inspraakreactie 1: Mw. E.A.J. Schuitemaker**

Mevrouw Schuitemaker geeft aan dat haar dierenartsenpraktijk in het voorontwerp-bestemmingsplan is bestemd als Woongebied met de nadere aanduiding 'Maatschappelijke voorzieningen'. Valt een dierenartsenpraktijk hier ook onder? Indien dit niet het geval is wordt verzocht het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de dierenartsenpraktijk mogelijk blijft.

#### **Onze reactie:**

*De dierenartsenpraktijk aan de Esweg is inderdaad bestemd als woongebied en nader aangeduid als 'Maatschappelijke voorzieningen'. Onder maatschappelijke voorzieningen valt onder andere een dierenartsenpraktijk. De praktijk is hierdoor positief bestemd en kan voortgezet worden. Een aanpassing van het bestemmingsplan is niet noodzakelijk.*

#### **Inspraakreactie 2: Van Diest en Kunst advocaten**

Advocatenkantoor Van Diest en Kunst maken bezwaar tegen de planologische situatie op het voormalige perceel van garage Roelfsema. Het betreft de volgende bezwaren:

- Op het betreffende perceel mag thans worden gebouwd tot een hoogte van 4m. In het voorontwerp-bestemmingsplan mag worden gebouwd tot een hoogte van 9m.
- Op dit moment heeft het terrein de bestemming woonhuis met garage. Het nieuwe bestemmingsplan maakt alles mogelijk behalve horeca.
- In het voorontwerp-bestemmingsplan mag tot de perceelsgrens worden gebouwd. In het vigerende bestemmingsplan is echter een buffer opgenomen.

Gelet op mogelijke herontwikkeling, nadelige financiële gevolgen en het straatbeeld wordt verzocht de percelen aan de Hondsrugstraat 16 en 18 toe te voegen aan het centrumgebied.

#### **Onze reactie:**

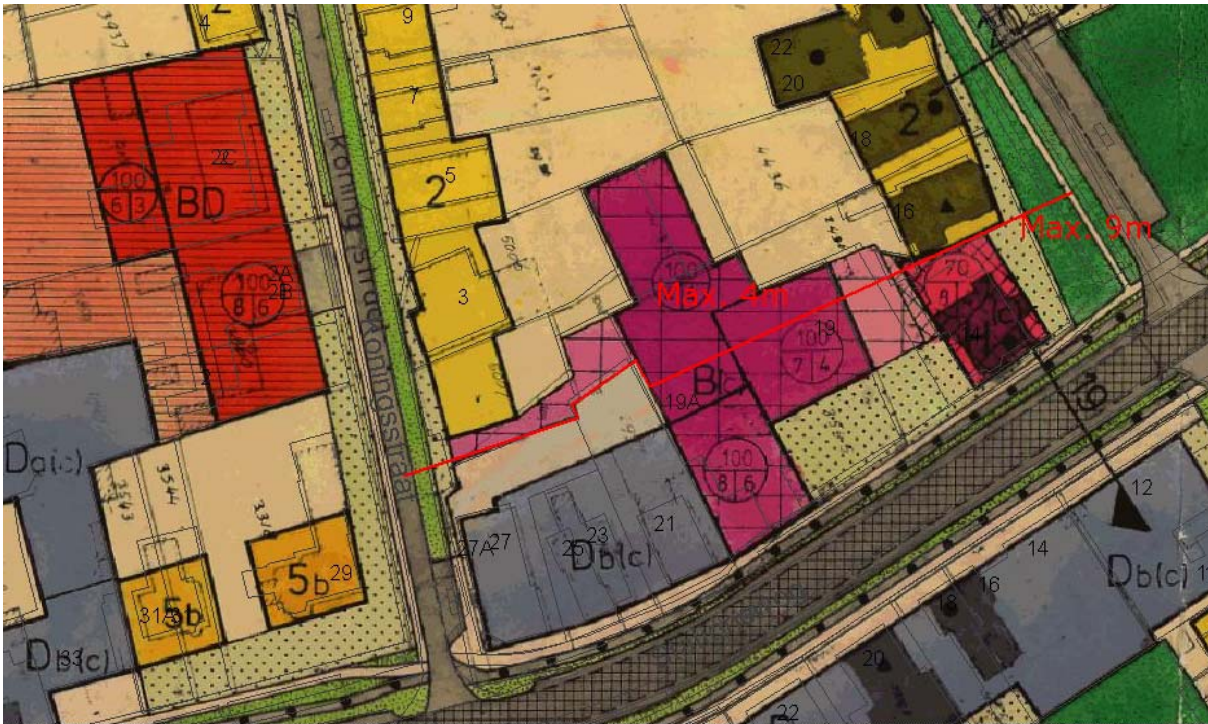
*In het huidige bestemmingsplan 'Dorpscentrum Zuidlaren' is het perceel van garagebedrijf Roelfsema bestemd als 'Bedrijfsdoeleinden'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor industriële bedrijven, ambachtelijke bedrijven en handelsondernemingen. Daarnaast kent het perceel verschillende bouwhoogten variërend van maximaal 4m tot maximaal 8m en een bebouwingspercentage van 100%.*

*Het voorontwerp-bestemmingsplan maakt deel uit van het project Actualiseren en Digitaliseren van Bestemmingsplannen. Bij een actualisering worden bestemmingsplannen gemoderniseerd en waar mogelijk in uniforme bestemmingsbepalingen vastgelegd. De bestaande situatie vormt hierbij het uitgangspunt.*

*In de nieuwe bestemmingsplannen is aldus gekozen voor globale bestemmingen. Het perceel van voormalig garagebedrijf Roelfsema is bestemd als 'Centrumdoeleinden'. Deze bestemming wordt gebruikt voor het centrum waar zich een mengeling van bedrijven voordoet. Daar het om een mengvorm van functies gaat die van vorm, samenstelling en vestiging moeten kunnen wisselen,*

worden de afzonderlijke functies, met uitzondering van horeca, niet op de kaart vastgelegd. Dit betekent dat detailhandel, zakelijke dienstverlening, dienstverlenende bedrijven etc. zich in het pand van garage Roelfsema mogen vestigen. Horeca is inderdaad uitgesloten.

Conform de bebouwingsbepalingen mag in het nieuwe bestemmingsplan inderdaad tot een bouwhoogte van 9m gebouwd worden. De bestemming "Centrumdoeleinden" is voor meerdere percelen in het centrum van toepassing. Enkel voor het perceel aan de Stationsweg 19 te Zuidlaren zal een aanpassing worden gedaan. Op het voorgedeelte blijft, gelet op het streven naar uniformiteit, de maximale bouwhoogte van 9m bestaan. Op het achtergedeelte zal een maximale bouwhoogte van 4m worden toegestaan. Op onderstaande plankaart wordt een en ander weergegeven.



**Bestemmingsplan 'Dorpscentrum Zuidlaren'**

Verder zal de bestaande regeling met betrekking tot de afstand tot de zijdelingse perceelgrens worden gehandhaafd. Deze strook zal worden bestemd als "Centrumdoeleinden" zonder bouwvlak.

In het huidige bestemmingsplan 'Dorpscentrum Zuidlaren' kennen de percelen aan de Hondsrugstraat een woonbestemming. Gebouwen met de hoofdfunctie wonen krijgen in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming 'Woongebied' overeenkomstig het feitelijke gebruik. De percelen Hondsrugstraat 16 en 18 zullen derhalve niet worden gewijzigd in 'Centrumdoeleinden'.

Het advocatenkantoor Van Diest en Kunst verwijst in haar inspraakreactie naar een eventuele herontwikkeling van de locatie. Het voorontwerp-bestemmingsplan is echter conserverend van aard. De feitelijke situatie vormt zoals gezegd het uitgangspunt. Nieuwe grootschalige planologische ontwikkelingen worden hierin niet meegenomen. Daarnaast geven de voorschriften aan dat het aantal (dienst)woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal. Het nieuwe bestemmingsplan verzet zich aldus tegen de door advocatenkantoor Van Diest en Kunst voorgestelde herontwikkeling (appartementencomplex). Dit zal op termijn via een separate planologische procedure moeten plaatsvinden. Deze zal eveneens openstaan voor bezwaar en beroep.

---

### **Inspraakreactie 3: familie G. Greving**

De familie Greving maakt bezwaar tegen de planologische situatie op het perceel aan de Stationsweg 19 te Zuidlaren (voormalige garage Roelfsema).

#### **Onze reactie:**

*Verwezen wordt naar de reactie op inspraakreactie nr.2.*

### **Inspraakreactie 4: familie J. Hamersma**

In het voorontwerp-bestemmingsplan krijgt het perceel aan de Koningstraat 3 te Zuidlaren de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Het huidige bestemmingsplan kent aan deze locatie een woonbestemming toe. De familie Hamersma verzoekt om de smederij aan de Koningstraat 3 wederom een woonbestemming te geven en 'het gat' aan de Koningstraat op te vullen met een woning.

#### **Onze reactie:**

*Al in het bestemmingsplan 'Zuidlaren kern' had de Koningstraat 3 in Zuidlaren de bestemming 'Centrumdoeleinden'. Het feit dat het bedoelde perceel in eigendom was van garagebedrijf Roelfsema en deels als parkeervoorziening bij ditzelfde bedrijf in gebruik was, heeft tot deze keuze geleid. Bij de goedkeuring van het bestemmingsplan 'Zuidlaren kern' achtte Gedeputeerde Staten van Drenthe de functiewijziging van het perceel naar de in beginsel ruimere bestemming 'Centrumdoeleinden' acceptabel. Enkel door de onjuiste positionering van de LPG-contouren heeft de provincie goedkeuring onthouden aan het gebied rond het LPG-vulpunt. Binnen dit gebied valt ook de Koningstraat 3.*

*In het bestemmingsplan 'Artikel 30 herziening bestemmingsplan Zuidlaren kern' heeft het perceel aan de Koningstraat 3 in Zuidlaren wederom de bestemming 'Centrumdoeleinden' gekregen. Een herziening ex artikel 30 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient ter reparatie van de planologische regeling voor het gebied waar goedkeuring aan onthouden is. Voorwaarde is dat rekening wordt gehouden met het besluit omtrent goedkeuring. Uiteraard kunnen tevens enkele ondergeschikte wijzigingen in de plansystematiek en de bebouwingsbepalingen worden meegenomen, maar voor een ingrijpende wijziging ten opzichte van het oorspronkelijke plan is in beginsel geen ruimte. Omzetting naar 'Woongebied' is dan ook niet mogelijk.*

*Binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden' is een woonfunctie overigens eveneens mogelijk. Het al dan niet slopen van een woning valt buiten het bereik van een bestemmingsplan. Hiervoor is een sloopvergunning noodzakelijk. Dit is een apart traject.*

*Het voorontwerp-bestemmingsplan kent een conserverend karakter en gaat uit van het bestaande aantal (dienst)woningen. Het bestemmingsplan verzet zich dan ook tegen een uitbreiding van het totale woningaantal. Een invulling van het 'gat' aan de Koningstraat is onder dit bestemmingsplan niet mogelijk.*

### **Inspraakreactie 5: Mw. E. Popovic**

Mevrouw Popovic wenst op termijn een kapsalon aan huis (Schoolstraat 4 te Zuidlaren) te beginnen. Dit is echter volgens de voorschriften bij het voorontwerp-bestemmingsplan niet mogelijk. Mevrouw Popovic verzoekt de regeling voor aan huis verbonden bedrijvigheid zodanig te wijzigen dat een kapsalon aan huis mogelijk is.

#### **Onze reactie:**

*In het voorontwerp-bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor aan huis verbonden bedrijvigheid. Als het verzoek aan de toetsingscriteria voldoet is het via een vrijstelling mogelijk een aan huis verbonden bedrijf te realiseren. Een kapsalon valt echter niet onder het begrip 'aan huis verbonden*

---

*bedrijf. Het vestigen van een kapsalon in een gedeelte van een woning is daardoor volgens het bestemmingsplan niet mogelijk.*

*Recente ontwikkelingen hebben tot een heroverweging van het gemeentelijk beleid omtrent aan huis verbonden bedrijvigheid geleid. Gelet op onder meer de beperkt publieksaantrekkende werking wordt het bestemmingsplan zodanig aangepast dat via een vrijstelling een kapsalon eveneens aan huis uitgeoefend kan worden. Deze dient in het hoofdgebouw of een daarbij behorend bijgebouw, voor zover niet vrijstaand, te worden gerealiseerd.*

*Aan huis verbonden kapsalons moeten, evenals andere aan huis verbonden bedrijven, echter wel steeds op hun aanvaardbaarheid getoetst worden aan de toetsingscriteria in het bestemmingsplan. Dit betekent bijvoorbeeld een beperking met betrekking tot de gebruiksoppervlakte, geen reclame-uitingen op het perceel, geen detailhandel en dat het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de afwikkeling van het verkeer.*

### **3.2 Overlegreacties**

Van onderstaande instanties zijn de volgende overlegreacties ontvangen:

#### **Overlegreactie 1: CARP (provincie Drenthe)**

In grote lijnen oordeelt het CARP positief over de planvorming. Voordat het bestemmingsplan verder in procedure wordt gebracht dient echter de plangrens aan de noordzijde te worden aangepast zodat deze correspondeert met de rode contourlijn uit het POP II.

Voor de herziening van het bestemmingsplan Zuidlaren kern geldt dat het gebruikelijke vooroverleg zoals bedoeld in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening al heeft plaatsgevonden bij het oorspronkelijke bestemmingsplan. Formeel gezien hoeft een herziening op grond van artikel 30 Wro dan ook niet naar het college van Gedeputeerde Staten te worden gestuurd. De Commissie Adviesering Ruimtelijke Plannen heeft derhalve volstaan met een mondelinge reactie.

#### **Onze reactie:**

*Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. De woningen aan de Esweg worden uit het bestemmingsplan onttrokken en toegevoegd aan het bestemmingsplan 'Buitengebied Zuidlaren'.*

#### **Overlegreactie 2: Gasunie**

Geen opmerkingen.

#### **Overlegreactie 3: Inspectie Vrom**

Geen opmerkingen.

#### **Overlegreactie 4: Ministerie van Defensie, dienst gebouwen, werken en terreinen**

Geen opmerkingen.

#### **Overlegreactie 5: Waterschap Hunze en Aa's**

Geen opmerkingen.

#### **Overlegreactie 6: Recreatieschap Drenthe**

Geen opmerkingen.



---

### **3.3 Ambtshalve in het bestemmingsplan aan te brengen wijzigingen**

Een gedeelte van het bestaande gebouw van de volkstuintenvereniging aan de Wilhelminalaan valt buiten het bebouwingsvlak. Verzocht wordt het bebouwingsvlak aan te passen zodat het gehele gebouw binnen het bouwblok valt.

Op de functiekaart staat het perceel aan de Stationsweg 93 in Zuidlaren (voormalige garage Klok) aangeduid als 'bedrijven'. Aangezien op deze locatie een appartementencomplex wordt gerealiseerd wordt voorgesteld deze locatie aan te duiden als 'wooncomplex'. Tevens de bijbehorende garageboxen als zodanig aanduiden.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Vries kern' in november 2006 is bepaald dat de bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 8m bedraagt en van lichtmasten ten hoogste 15m. Voorgesteld wordt beide hoogten, gelet op het streven naar uniformiteit in de bestemmingsregeling, over te nemen.

Door de bouw van een appartementencomplex is de Stationsweg 10 in Zuidlaren recentelijk ongenummerd naar Hondsrugstraat 1<sup>b</sup> t/m 1<sup>e</sup>. Gelet hierop wordt voorgesteld een nieuwe GBKN voor dit perceel toe te voegen zodat de juiste huisnummering op de plankaart zichtbaar is. Daarnaast het perceel aanduiden als 'wooncomplex'.

Een wijziging van de vrijstelling van de bebouwingsbepalingen in "de afstand tot (het verlengde van) de andere naar de weg gekeerde voorgevel van de hoekwoning minimaal 1m bedraagt". Deze bepaling is ook in de latere bestemmingsplannen opgenomen.

In het bestemmingsplan "Vries kern" heeft de telefooncentrale langs het Noord Willemskanaal de aanduiding 'nutsvoorzieningen'. Gelet hierop wordt voorgesteld de telefooncentrale achter de Brink Zuidzijde 14 in Zuidlaren eveneens aan te duiden als 'nutsvoorzieningen'.