
gemeente
Tynaarlo



Inspraaknotitie
bestemmingsplan 'Dennenoord'

11 juni 2013

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Dennenoord is in het kader van het vooroverleg toegezonden aan de overlegpartners en belanghebbenden in het plangebied. Van de mogelijkheid om een reactie in te dienen is door de volgende personen/instanties gebruik gemaakt:

01. Waterschap Hunze en Aa's	Postbus 195	9640 AD Veendam;
02. De Groot Planontwikkeling	Postbus 130	9470 AC Zuidlaren;

Naast deze schriftelijk ingediende reacties heeft een gesprek plaatsgevonden met de heer P.M. Schollema van Lentis vastgoed over het voorontwerp-bestemmingsplan 'Dennenoord'.

2 Overzicht ingediende reacties

In deze paragraaf worden de ontvangen inspraakreacties beknopt weergegeven en van een reactie voorzien.

01. Waterschap Hunze en Aa's

Het Waterschap geeft aan dat ze geen op- of aanmerkingen hebben. In het voorontwerp-bestemmingsplan is voldoende rekening gehouden met de adviezen uit het vooroverleg in het kader van de watertoets.

Reactie gemeente

Van deze inspraakreactie wordt kennis genomen.

02. De Groot Planontwikkeling

De inspraakreactie van De Groot Planontwikkeling betreft twee percelen. Namens de eigenaren van het Noorder Sanatorium heeft men een reactie op het bestemmingsplan ingediend. Tevens is het kantoor van De Groot Planontwikkeling kantoor binnen het plangebied gevestigd (paviljoen Randwijk E16).

Het Noorder Sanatorium heeft in het bestemmingsplan 'Dennenoord' de bestemming 'Maatschappelijk'. In de regels behorende bij het bestemmingsplan worden de bestemmingen aangegeven. Deze dekken de toekomstige mogelijkheden in principe ruim voldoende. Als invulling zou het echter gewenst zijn de bestemming 'Kantoren' toe te voegen. Daarnaast stellen we voor, gelet op de instandhouding van het pand, een woonfunctie bij recht mogelijk te maken. Dit wordt in het voorontwerp-bestemmingsplan uitgesloten.

Reactie gemeente

Het Noorder Sanatorium valt op dit moment onder de werking van het bestemmingsplan 'Dennenoord' en heeft hierin een maatschappelijke bestemming. Dit bestemmingsplan kent een algemene wijzigingsbevoegdheid welke het mogelijk maakt om ten behoeve van het in stand houden van monumentale en beeldbepalende panden, de bestaande panden ook te gebruiken ten behoeve van dienstverlenende bedrijven, wonen, pension en hotel.

Een dergelijke wijzigingsbevoegdheid is ook in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen. Een mogelijkheid om te wijzigen naar kantoren was hierin niet opgenomen. De ruimtelijke impact van een dergelijke functie zal niet anders zijn dan bijvoorbeeld een dienstverlenend bedrijf. Er bestaat dan ook planologisch geen bezwaar deze functie toe te voegen aan de wijzigingsbevoegdheid.

Voorgesteld wordt de wijzigingsbevoegdheid aan te passen.

Ten aanzien van het kantoor van De Groot Planontwikkeling bestaat volgens de heer de Groot een discrepantie tussen de verbeelding en het gestelde in artikel 6.2.1.f. Dit artikel belemmert de mogelijkheid tot uitbreiden, terwijl de verbeelding dit wel mogelijk maakt. Omdat het laatste deel van genoemd artikel mogelijkheden voor herbouw biedt zou dit ook van toepassing verklaard kunnen worden op uitbreidingen. Daarnaast zou appellant graag ruimte zien voor het realiseren van bijgebouwen binnen het bestemmingsvlak.

Reactie gemeente

Belangrijk uitgangspunt van dit bestemmingsplan is de bescherming van karakteristieke en beeldbepalende panden. De regeling, zoals opgenomen in artikel 6.2.1.f, beschermt de karakteristieke waarden. Daarbij zijn

uitbreidingen aan het hoofdgebouw, voor panden met deze specifieke bouwaanduiding, niet toegestaan. Binnen de opgenomen bouwvlakken is wel ruimte voor het bouwen van een bijgebouw.

Alleen als blijkt dat instandhouding van deze panden niet mogelijk is, bestaat de mogelijkheid van nieuwbouw. Daar zijn voorwaarden aan verbonden, om zo het cultuurhistorische karakter van het beschermd dorpsgezicht te ondersteunen.

Voorgesteld wordt de regeling aan te passen om dit duidelijker weer te geven.

De Groot Planontwikkeling geeft tenslotte in de inspraakreactie aan dat de verbeelding niet is geactualiseerd.

Reactie gemeente

Er is voor gekozen zoveel mogelijk het huidige plan over te nemen. Vandaar dat het lijkt dat de verbeelding niet is geactualiseerd. De verbeelding is conform de laatste standaarden opgesteld.

03. Lentis Vastgoed

De heer Schollema heeft het voorontwerp-bestemmingsplan bestudeerd en geeft aan dat in de toelichting enkele gegevens verouderd zijn. Daarnaast wordt geconstateerd dat in de regels wat onduidelijkheden zitten. Verder geeft hij aan tevreden te zijn over de wijzigingsbevoegdheid voor het herinvullen van monumentale panden.

Reactie gemeente

De verouderde gegevens in de toelichting op het bestemmingsplan en de geconstateerde onduidelijkheden zullen zo volledig mogelijk worden aangepast.

Ambtelijke aanpassingen

Mede naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is het voorontwerp-bestemmingsplan nog eens grondig doorgenomen op mogelijke onvolkomenheden cq onduidelijkheden. Dat heeft er in geresulteerd dat de regels in het bestemmingsplan anders worden geformuleerd en een afzonderlijke bestemming "groen" zal worden opgenomen. De insteek en doel van het plan, conserverend en beschermend, verandert daarmee niet, maar vergroot wel de leesbaarheid en toetsingskader van het bestemmingsplan.

De bestaande woningen binnen het plangebied zullen door middel van een aanduiding op de verbeelding worden aangeduid. Aan deze aanduiding zullen vervolgens de huidige bouwbeperkingen worden gekoppeld. Op deze wijze bestaat geen onduidelijkheid over de (bouw)mogelijkheden.

Er wordt zoals eerder gezegd een bestemming "Groen" toegevoegd. Daarmee kan de bestaande groenstructuur en de afscherpende randbeplanting beter worden gehandhaafd.