
gemeente
Tynaarlo



Zienswijzennotitie
ontwerp-bestemmingsplan
'Dennenoord'

17 juni 2014

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
2	Indieners van een zienswijze.....	3
3	Overzicht ingediende zienswijzen.....	4
4	Beslissing op ingediende zienswijzen.....	8

1 Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Dennenoord' heeft met ingang van vrijdag 7 februari 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De tervisielegging is op 5 februari 2013 bekendgemaakt door plaatsing in de Oostermoer/Noordenveld, de Staatscourant en op onze website. Tevens zijn belanghebbenden in het plangebied hiervan schriftelijk op de hoogte gebracht.

Het bestemmingsplan kon vanaf 7 februari 2014 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 geen gebruik van gemaakt. Voorts kon het ontwerp-bestemmingsplan via onze website www.tynaarlo.nl en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl worden geraadpleegd en gedownload. Tot slot is op 18 februari 2014 in het gemeentehuis van 17:00 uur tot 19:00 uur een inloopbijeenkomst voor alle betrokkenen en belangstellenden georganiseerd.

Ter uitvoering van artikel 3.1.1 Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) is het ontwerp-bestemmingsplan 'Dennenoord' aan diverse overleginstanties gezonden. Ook heeft de Commissie Ruimtelijke Plannen van de provincie Drenthe het bestemmingsplan beoordeeld.

2 Indieners van een zienswijze

Gedurende de termijn van terinzagelegging, kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een reactie op het ontwerp-bestemmingsplan 'Dennenoord' kenbaar maken. Van de mogelijkheid om een reactie in te dienen is door de volgende personen, bedrijven en instellingen gebruik gemaakt:

01. Lentis Vastgoed	Postbus 128	9470 AC ZUIDLAREN
02. Waterschap Hunze & Aa's	Postbus 195	9640 AD VEENDAM
03. Provincie Drenthe	Postbus 122	9400 AC ASSEN

De zienswijzen konden worden ingediend tot vrijdag 21 maart 2014, waarbij volgens de jurisprudentie de datum van verzending doorslaggevend is. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

Naar aanleiding van de zienswijze heeft op 22 april 2014 en 26 mei 2014 overleg plaatsgevonden met Lentis Vastgoed.

In het volgende hoofdstuk worden de zienswijzen van een inhoudelijke reactie voorzien.

3 Overzicht ingediende zienswijzen

Hieronder worden de ontvangen zienswijzen beknopt weergegeven en van een inhoudelijke reactie voorzien. Daar waar nodig zal het bestemmingsplan ‘Dennenoord’ worden aangepast.

Zienswijze 1: Lentis vastgoed

De zienswijze van Lentis vastgoed richt zich op het Dennenoord terrein. Zo geeft men in de zienswijze aan dat gebouwen in de toelichting op diverse manieren worden aangeduid. In sommige gevallen alleen het adres (E-nummer) en in andere gevallen de naam van het gebouw. Voorgesteld wordt zowel het E-nummer als de naam van het gebouw te benoemen.

In de afgelopen jaren zijn een aantal gebouwen geamoveerd die nog wel in het bestemmingsplan worden genoemd. De gebouwen E62 tot en met E65 hebben bijvoorbeeld plaatsgemaakt voor E212, de Enk. Verzocht wordt dit in het bestemmingsplan (toelichting en verbeelding) aan te passen. Op het Dennenoord terrein worden voorts een aantal gebouwen gebruikt als zelfstandige woning. Verzocht wordt deze gebouwen ook als ‘wonen’ te bestemmen.

Aan de Boerenlaan bevindt zich een agrarische kavel welke door Lentis wordt verpacht. Deze kavel heeft echter geen agrarische bestemming. Lentis verzoekt deze kavel positief te bestemmen.

Tot slot wordt in de toelichting gesproken over provinciale monumenten. In de zienswijze vraagt men zich af of dit correspondeert met de beschrijving ‘beschermd dorpsgezicht’.

Onze reactie:

In de plantoelichting worden gebouwen inderdaad verschillend aangeduid. Wij zijn het met Lentis eens dat dit eenduidiger kan. Wij stellen dan ook voor aan de zienswijze tegemoet te komen door zowel de adressen als de gebouwnamen te vermelden. Hierbij sluiten we aan bij de opsomming in de zienswijze.

Er zijn in de afgelopen periode een aantal gebouwen geamoveerd. In de zienswijze wordt aangegeven dat de nummering van deze panden op de verbeelding niet klopt. Voor de nummering van panden is de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) leidend. De gemeente is bronhouder van deze basisadministratie. De in de zienswijze genoemde gebouwen zijn hierin correct aangeduid. De verbeelding gebruikt de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) als ondergrond. Hierdoor komt de nummering niet rechtstreeks uit de BAG. Het Kadaster is verantwoordelijk voor de GBKN en voert op gezette tijden wijzigingen in de BAG door in hun GBKN. Inmiddels hebben wij de adressen uit de zienswijze doorgegeven aan het Kadaster. Deze past de nummering in de GBKN aan. Bij de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan ‘Dennenoord’ zal de wijziging in de GBKN naar verwachting doorgevoerd zijn.

Een beperkt deel van het Dennenoord bos is agrarisch in gebruik, maar heeft nooit een dergelijke bestemming gekregen. Aangezien het perceel al jaren agrarisch in gebruik is stellen wij voor dit positief

te bestemmen door een aanduiding 'agrarisch' toe te voegen aan de bestemming Bos. Agrarische bebouwing zal niet mogelijk worden gemaakt.

Het aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht is in 2007 van kracht geworden. Hierin staan inderdaad meerdere provinciale monumenten. In 2007 was de provinciale monumentenlijst nog in voorbereiding. Na de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht is de provinciale monumentenlijst definitief gemaakt. Uiteindelijk hebben twee panden deze status ontvangen (E3 - het witte huis en E37 - Kruiskerk). Deze staan dan ook genoemd in de toelichting op het bestemmingsplan. We kunnen echter geen wijzigingen in het aanwijzingsbesluit doorvoeren. Dit is in principe ook niet noodzakelijk aangezien de provinciale monumentenlijst op dit punt leidend is. Omwille van de volledigheid zijn wij met Lentis eens dat toevoeging van het officiële aanwijzingsbesluit tot beschermd dorpsgezicht noodzakelijk is. Voorgesteld wordt deze als bijlage bij de plantoelichting op te nemen in plaats van de huidige concept-beschrijving.

In de zienswijze wordt aangegeven dat de gebouwen E8, E29, E57, E59 en E60 worden gebruikt als zelfstandige woningen, maar deze worden in het ontwerp-bestemmingsplan niet als zodanig bestemd. Het plangebied kent inderdaad een aantal woningen. Waar sprake is van particulier eigendom hebben de woningen binnen de maatschappelijke bestemming een aanduiding 'Wonen' gekregen. Dit zijn bijvoorbeeld de panden aan de Stationsweg 161 in Zuidlaren en E16 in Zuidlaren. Op 22 april 2014 en 26 mei 2014 hebben wij met Lentis Vastgoed overleg gehad en de situatie nader bekeken. De in de zienswijze genoemde woningen zijn in eigendom van Lentis, gebouwd ten behoeve van huisvesting van het personeel en maken qua milieuregelgeving deel uit van de inrichting. De woningen E57, E59, E60 hebben in het huidige bestemmingsplan echter een zelfstandige woonfunctie. Voorgesteld wordt deze woningen weer de aanduiding 'Wonen' toe te kennen. De overige woningen kennen deze aanduiding niet en worden op dit moment ook niet gebruikt voor reguliere bewoning; ze worden respectievelijk bewoond door personeel en patiënten. Gelet hierop stellen wij voor dat de woning aan de E29 de aanduiding 'bedrijfswoning' krijgt en de woning aan de E8 gezien de bewoning door patiënten geen nadere aanduiding.

Tijdens genoemde gesprekken hebben we tevens de milieuwetgeving besproken. Lentis wordt conform de milieuwetgeving gezien als een inrichting. De woningen maken op dit moment volgens de milieuwetgeving ook deel uit van de inrichting. Een eventuele wijziging in eigendom van de woningen kan consequenties hebben voor de bedrijfsvoering van de inrichting. Reguliere woningen kennen namelijk een hogere beschermingsgraad.

Zienswijze 2: Waterschap Hunze en Aa's

In de toelichting en de regels zijn de wateraspecten in voldoende mate geborgd. Het waterschap geeft in haar zienswijze aan geen op- of aanmerkingen te hebben.

Onze reactie:

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Zienswijze 3: Provincie Drenthe

De provincie geeft in haar zienswijze aan in te kunnen stemmen met het ontwerp-bestemmingsplan. Indien het bestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld is met voornemens geen reactieve aanwijzing in te dienen.

Onze reactie:

Zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ambtshalve wijzigingen

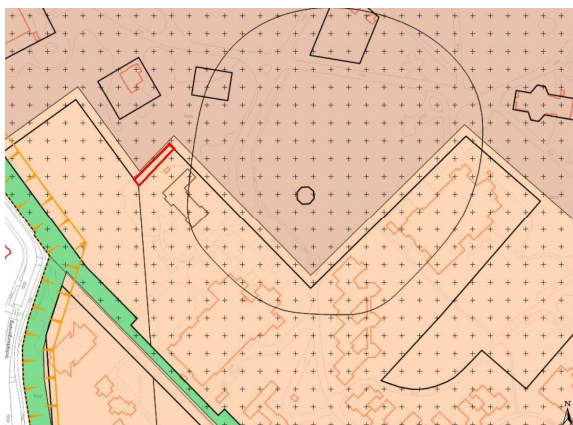
Tijdens de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is gebleken dat op een aantal punten aanpassingen van het bestemmingsplan gewenst is. Deze ambtshalve wijzigingen zijn hierna beschreven.

Bij het nalezen van het ontwerp-bestemmingsplan 'Dennenoord' zijn enkele tekstuele onvolkomenheden geconstateerd. Deze worden hersteld.

In artikel 5.2.2 onder h. wordt aangegeven dat een woonperceel voor niet meer dan 50% mag worden bebouwd. Eenzelfde bepaling is opgenomen in artikel 5.2.2 onder j. Voorgesteld wordt deze dubbeling weg te nemen door 5.2.2. onder j. te verwijderen.

In artikel 5 'Gemengd' en artikel 7 'Maatschappelijk' komen beeldbepalende panden voor. Deze worden verschillend omschreven. Voorgesteld wordt voor deze panden de volgende bepaling op te nemen:

ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend' het bouwen is beperkt tot onderhoud, het gedeeltelijk vernieuwen en intern verbouwen van de bestaande gebouwen, met dien verstande dat de goothoogte, bouwhoogte, dakvorm, bouwmaterialen en de verhouding tussen de horizontale en verticale afmetingen van gevelopeningen van het bestaande pand in acht dienen te worden genomen.



Het rood gearceerde deel heeft op de verbeelding geen bouwhoogte gekregen. Voorgesteld wordt aan te sluiten bij de directe omgeving en ook hier een bouwhoogte van maximaal 15m toe te kennen.

In artikel 5 'Gemengd' en artikel 7 'Maatschappelijk' is een bepaling opgenomen voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bij woningen en bedrijfswoningen. Hierin wordt gesproken over tuinen en erven. Dit is niet fout, maar duidelijker is een verwijzing naar de aanduiding 'wonen' en 'bedrijfswoning' op de verbeelding. Voorgesteld wordt op te nemen dat de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van de aanduiding 'wonen' en 'bedrijfswoning' niet meer dan 3 meter bedraagt. Gelet op de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht en de daarin opgenomen waarden stellen wij voor in deze artikelen explicieter te benoemen dat een erf- en tuinafscheiding enkel via afwijking zijn toegestaan.

Beslissing op ingediende zienswijzen

Gelet op vorenstaande stellen wij ten aanzien van de zienswijzen het volgende voor:

- Aan zienswijze 1 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
- Zienswijze 2 voor kennisgeving aannemen;
- Zienswijze 3 voor kennisgeving aannemen.