



Zaaknummer: 2015/35553
Referentie: 2016/15990

Gemeente Tynaarlo

Memo

Aan:
Van: Erik Zijlstra en Nicolette Schipper
CC:
Datum: 3 mei 2016
Betreft: Zienswijzennotitie vaststelling bestemmingsplan Zuidlaren Centrum

Inleiding

In het kader van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp van het bestemmingsplan Zuidlaren Centrum vanaf 18 maart 2016 gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegen in het gemeentehuis en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Bekendmaking hiervan heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, in het gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Tijdens deze termijn kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen.

De vaste overleginstancies zijn over ons ontwerpplan geïnformeerd, hierop zijn twee reacties ontvangen. Ook is ambtshalve geconstateerd dat er verbeterpunten waren. Hierna gaan wij in op de reacties van de overleginstancies en op de ambtshalve wijzigingen die in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd.

Zienswijzen overleginstancies

Zienswijze 1

Provincie Drenthe
Postbus 122
9400 AC Assen
Ontvangen op 15 april 2016

Samenvatting

In het plan worden de volgende aspecten van provinciaal belang geacht:

- Cultuurhistorie: in het bestemmingsplan is het provinciaal belang zeer goed verwoord en gerespecteerd, net als het beschermd dorpsgezicht. Er wordt een goede toelichting op cultuurhistorie gegeven, die voldoet aan de verplichting uit de Bro;
- Archeologie: geadviseerd wordt het gebied ten oosten van de Groningerstraat, dat nu nog geen dubbelbestemming archeologie heeft, te voorzien van een dubbelbestemming Waarde – Archeologische verwachting 2, conform de gemeentelijke archeologische beleidskaart.

Gemeentelijke reactie

De provincie constateert terecht dat deze dubbelbestemming ontbreekt, terwijl hij wel zou moeten worden vermeld. Wij passen de verbeelding aan.

Zienswijze 2

Waterschap Hunze en Aa's
Aquapark 5
9640 AD Veendam
Ontvangen op 8 april 2016



Samenvatting

Het waterschap heeft aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben.

Ambtshalve wijzigingen

Na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is gebleken dat op een aantal punten aanpassingen van het bestemmingsplan gewenst zijn. Deze ambtshalve wijzigingen zijn hierna beschreven. De betreffende punten worden in het bestemmingsplan verwerkt na de vaststelling door de gemeenteraad.

Hanekamp 3

Bij de start van de procedure hebben wij ervoor gekozen een deel van het terrein van de voormalige Prins Bernhardhoeve buiten het plan te houden. Reden hiervoor was dat de bestaande gebouwen op dat terreingedeelte zijn gesloopt en er nog onvoldoende duidelijkheid is over de nieuwe ontwikkelingen op het perceel.

Na de terinzagelegging van het ontwerpplan is een sloopmelding gedaan voor de resterende bedrijfshallen op het perceel. De sloop heeft plaatsgevonden voor vaststelling van het bestemmingsplan. Wij wisten ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan niet dat er sloopplannen waren. Ook voor deze gronden geldt dat nog niet duidelijk is wat de toekomstige ontwikkeling wordt. In de lijn van de eerdere keuze ligt voor de hand ook de ondergrond van deze gebouwen buiten het bestemmingsplan te houden.

Nu resteren nog een parkeerplaats en een bedrijfswoning met de bestemming 'beurscomplex'. Gezien de verbondenheid met het voormalige beurscomplex verwachten wij dat de eigenaar met een plan komt voor de ontwikkeling van het hele terrein. Daarom kiezen wij ervoor ook dit deel van de gronden buiten het bestemmingsplan te houden. Met het slopen van de opstallen op het terrein, kan overigens de bedrijfswoning niet als zodanig worden gebruikt. Voor zelfstandige bewoning is een afzonderlijke vergunning nodig.

Groningerweg 10

Voorheen was bij het recreatiepark De Sprookjeshof een amusementshal aanwezig. Deze is er niet meer en de huidige eigenaar wil geen gebruik meer maken van de mogelijkheid een amusementshal in te richten.

Wij hebben daarom deze nadere aanduiding uit de regels en van de verbeelding verwijderd.

Brink O.Z. 4

In het pand is een restaurant gevestigd en een zalencentrum. Wij hebben deze combinatie in eerste instantie aangemerkt als 'horecabedrijf categorie 2'. Er is echter sprake van dusdanige activiteiten in de avond en nacht dat er voldoende argumenten zijn om het als horecabedrijf categorie 3 aan te (blijven) duiden. Het is niet onze bedoeling met dit nieuwe plan bedrijven te beperken in hun bestaande mogelijkheden, daarom hebben wij het perceel alsnog de aanduiding 'horecabedrijf categorie 3' toegekend.

De Millystraat 12

Dit perceel heeft op de plankaart de bestemming 'woongebied-1' met de aanduiding 'horecabedrijf categorie 2'. In de regels ontbreekt echter de mogelijkheid deze aanduiding te leggen op een perceel met een woonbestemming. Wij hebben de regels op dit punt aangepast.

Laarwoud 3

Het bouwvlak op dit perceel ligt niet correct in relatie tot een recent verleende vergunning voor een orangerie, dit hebben wij aangepast op de verbeelding.

Mensinghe 1

In de inspraaknotitie hebben wij aangegeven dat wij voornemens waren een aanduiding dienstverlening aan dit perceel toe te kennen onder voorbehoud van overleg met de inspreker over parkeermogelijkheden. Dit overleg heeft inmiddels plaatsgevonden. Er zijn voldoende mogelijkheden voor parkeren op een manier dat de openbare ruimte niet belast wordt. Daarom zal de aanduiding dienstverlening gehandhaafd worden.



Regels (algemeen)

In de regels worden aanpassingen gedaan in de begripsomschrijvingen en in de bestemmingen. Deels gaat het om taalkundige aanpassingen of verkeerd opgenomen woorden. Daarnaast gaat het om het volgende:

- de begripsomschrijving van bebouwingsgebied wordt toegevoegd. Dit begrip is belangrijk voor de bepaling van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen maar ontbrak in het ontwerpbestemmingsplan;
- het begrip dakbeëindiging wordt toegevoegd, dit is overgenomen uit het huidige uitwerkingsplan voor Oude Tolweg;
- de begripsomschrijving van de voorgevelrooilijn wordt aangevuld omdat deze niet voor alle bestaande situaties bleek te voldoen;
- de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen en schuttingen op hoekpercelen, dus percelen, waarbij zowel de voorgevel als een zijgevel naar de weg zijn gekeerd, zijn bij recht verder verruimd, zodat een situatie ontstaat die meer vergelijkbaar is met percelen die niet op een hoek liggen;
- de regeling voor beroepen en bedrijven aan huis is aangepast, zodat ook vergunningvrij te realiseren gebouwen mogen worden gebruikt voor dit doel;
- De garageboxen aan de Zuiderstraat 36-1 tot en met 36-17 krijgen naast de aanduiding 'bedrijf' eveneens 'specifieke vorm van woongebied – garageboxen.
- voor evenementen was bepaald dat deze maximaal 7 aaneengesloten dagen mogen duren inclusief op- en afbouw. Dit komt overeen met de bepaling in het bestemmingsplan voor de Brink in Zuidlaren. In de praktijk blijkt dat 7 dagen niet voldoende is als hier op- en afbouwactiviteiten bij inbegrepen zijn. De bepaling is opgenomen omdat een dergelijk langdurig evenement niet ondergeschikt is aan de bestemming. Wij willen daarom de tijdsduur regelen inclusief opbouwen en afbreken. Wij hebben de termijn van 7 dagen daarom gewijzigd in 9 dagen, zodat er voldoende tijd is voor het opbouwen en afbreken.