



Zaaknummer: 35988

Raadsvergadering d.d. 18 april 2017 agendapunt 8

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 28 maart 2017

Portefeuillehouder:	Mevr. M.A. van Dijk
Behandelend ambtenaar:	Berdien Bartelds
Doorkiesnummer:	0592 266 886
E-mail adres:	B.Bartelds@tynaarlo.nl
Bijlagen:	- Raadsbesluit - Ontwerpbeheersverordening Zuidlaren: Westlaren, Kazerneterrein en Zuid - Es.

Onderwerp

Ontwerpbeheersverordening Zuidlaren: Westlaren, Kazerneterrein en Zuid-Es

Gevraagd besluit

Instemmen met het ontwerp van de beheersverordening en de ontwerpverordening ter inzage te leggen en vrijgeven voor inspraak.

Wat willen wij hiermee bereiken?

Elke gemeente dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) om de tien jaar haar bestemmingsplannen te herzien of een verlengingsbesluit te nemen, dan wel een beheersverordening vast te stellen. Als de gemeenteraad dit niet tijdig doet, vervalt haar bevoegdheid om leges te heffen voor diensten die verband houden met het bestemmingsplan (bijvoorbeeld in het kader van omgevingsvergunningen).

De bestemmingsplannen 'Westlaren' en 'Kazerneterrein en Zuid-Es' zijn vastgesteld op respectievelijk 8 mei 2007 en 5 januari 2008 en dienen nu te worden herzien.

In navolging van de beheersverordening Vries, Eelde Centrum, De Marsch en Zandwinning Tynaarlo kiezen we ook nu voor een beheersverordening. De plangebieden 'Westlaren' en 'Kazerneterrein en Zuid-Es' hebben we gezien de ligging, samengevoegd in één beheersverordening.

Een 'beheersverordening' wordt beschouwd als een volwaardig alternatief voor het bestemmingsplan om te voldoen aan de actualiseringsplicht. Met een beheersverordening kun je op een snelle en eenvoudige wijze voor gebieden waar geen grote ontwikkelingen plaatsvinden een nieuw planologisch regime vaststellen.

De gemeente Tynaarlo heeft al eerder ervaring opgedaan met een beheersverordening, namelijk de beheersverordening Paterswoldsemeer (vastgesteld op 19 januari 2016). En recent met de beheersverordeningen Vries, Eelde Centrum, De Marsch en Zandwinning Tynaarlo. Ook andere gemeenten maken veelvuldig gebruik van het instrument. Bijvoorbeeld de gemeente De Wolden. Recent heeft deze gemeente een beheersverordening vastgesteld voor Ruinerwold, Zuidwolde, Ruinen en De Wijk, maar ook voor het gehele buitengebied. De ervaringen zijn louter positief.

Naast de positieve ervaringen zijn er vijf overwegingen om in dit geval te kiezen voor een beheersverordening:



1. In de plangebieden verwachten wij weinig tot geen grote ontwikkelingen. Voor dergelijke gebieden mag een beheersverordening opgesteld worden;
2. De inspanning om een beheersverordening op te stellen is geringer dan voor het opstellen van een bestemmingsplan, dit betekent tevens geringere kosten;
3. De geldende bestemmingsplanregelingen zijn nog actueel en goed bruikbaar;
4. Een beheersverordening sluit beter aan bij het omgevingsplan, zoals dat naar verwachting zal worden opgenomen in de nieuwe Omgevingswet (2019): in de Omgevingswet zal het bestemmingsplan naar verwachting niet meer terugkeren. Alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen zullen op termijn vervangen worden door één omgevingsplan;
5. De uiterlijke verschijningsvorm en werkwijze van een beheersverordening zijn gelijk aan het bestemmingsplan.

Met de beheersverordeningen voldoet de gemeente aan de actualiseringsplicht en wordt ook de heffing van leges veilig gesteld.

Voor het actueel houden van bestemmingsplannen hebben we al eerder gebruik gemaakt van het instrument 'beheersverordening'. Gezien de positieve ervaringen gaan we hier in de toekomst vaker gebruik van maken.

Waarom komen we nu met dit voorstel?

In verband met de wettelijke plicht om bestemmingsplannen actueel (niet ouder dan 10 jaar) te houden, dienen de bestemmingsplannen 'Westlaren' en 'Kazerneterrein en Zuid-Es' nu te worden herzien.

Wat ging er aan vooraf

Om te komen tot een beheersverordening, is inzicht vereist in het bestaande gebruik en in de bestaande bebouwing. Daartoe is een inventarisatie gedaan. De inventarisatie hebben wij uitgevoerd aan de hand van feitelijke verkenningen, het systeem van bouw/omgevingsvergunningen, luchtfoto's, beschikbare digitale informatie en woz-gegevens. Daarna is de ontwerpbeheersverordening opgesteld. Deze ligt nu voor.

Gemaakte keuzes in de beheersverordening nader toegelicht

Reparatie percelen in het bestemmingsplan Zuidlaren Centrum

In de beheersverordening is een aantal percelen uit het gebied Zuidlaren Centrum gerepareerd. Hierbij gaat het om:

- Het wijzigen van de bestemming op een drietal percelen, Stationsweg 68, 68A en 70. De percelen worden voorzien van een horeca-aanduiding categorie 2;
- De wereldwinkel aan de Middenstraat 1B heeft op de verbeelding de bestemming 'Groen – Brink' en de functieaanduiding 'detailhandel'. Deze functieaanduiding komt echter niet terug in de bestemmingsplanregels. Dit is in deze beheersverordening hersteld, zodat nu formeel detailhandel is toegestaan;
- Het verwijderen van de onterecht opgenomen aanduiding 'beeldbepalend' van het perceel Brink O.Z. 4;
- Het toevoegen van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – provinciaal monument' op de percelen Brink O.Z. 2 en Schutsweg 1A.

Deze percelen zijn in het vigerende bestemmingsplan verkeerd bestemd en worden in deze beheersverordening in overeenstemming gebracht met de feitelijke legale situatie.

Ludinge 13, Mozaïek

Op de locatie Ludinge 13 te Zuidlaren wordt een woonzorgcomplex geëxploiteerd. Daarnaast zijn er een galerie, theater, restaurant, kapper, fysiotherapeut en schoonheidsspecialiste.

De werkzaamheden van de kapper en de schoonheidsspecialiste zijn niet in overeenstemming met de maatschappelijke bestemming, maar hebben wel een duidelijke relatie met de zorg die verstrekt wordt. Op 24 januari jl. hebben wij besloten voor deze activiteiten een omgevingsvergunning te



willen verlenen. Deze activiteiten zijn meegenomen in deze beheersverordening. Tevens hebben we toen geconcludeerd dat de component 'wonen en zorg', dat de hoofdfunctie is, geen deel uitmaakt van de maatschappelijke bestemming en daarom onder het overgangsrecht valt. Deze omissie hebben we hersteld in deze beheersverordening.

Hoe informeren we de inwoners?

In de Wet ruimtelijke ordening is, in tegenstelling tot een bestemmingsplan, geen procedure vastgelegd voor een beheersverordening. De gemeente bepaalt zelf welke procedure wordt gevolgd. In dit geval is de gemeentelijke inspraakverordening van toepassing. Dat wil zeggen dat het ontwerp van de verordening zes weken ter inzage wordt gelegd en iedereen de mogelijkheid heeft om hierop schriftelijk of mondeling te reageren. Tegen de vaststelling van een beheersverordening staat geen bezwaar of beroep open. Dit is goed te verklaren. Er is namelijk sprake van een beheerregeling, er vinden geen wijzigingen plaats ten opzichte van de huidige situatie. Niemand wordt in een nadeligere positie gebracht.

Wanneer gaan we het uitvoeren?

Indien uw gemeenteraad instemt met de ontwerpbeheersverordening en de verordening vrijgeeft voor inspraak dan zal deze op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze kenbaar worden gemaakt en ter inzage worden gelegd.

Wij streven er na om de beheersverordening in juli aan te bieden ter vaststelling.

Hoe zijn de financiën opgebouwd?

Voor het opstellen van deze beheersverordening wordt gebruik gemaakt van de reguliere budgetten die ter beschikking staan voor de actualisatie van bestemmingsplannen.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

Drs. M.J.F.J. Thijsen,

Burgemeester

Mr. J. Th. van Nieukerken,

Gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr. 8

Betreft:

Ontwerpbeheersverordening Zuidlaren: Westlaren, Kazerneterrein en Zuid-Es

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Gelezen, het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 28 maart 2017

Overweging dat de procedure zal voldoen aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op de gemeentelijke inspraakverordening;

B E S L U I T:

In te stemmen met het ontwerp van de beheersverordening en de ontwerpverordening ter inzage te leggen en vrij te geven voor inspraak.

Vries, 18 april 2017

De raad voornoemd,

Drs. M.J.F.J. Thijsen, Voorzitter

J.L. de Jong, Griffier