
gemeente
Tynaarlo



Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerp-omgevingsvergunning Stationsweg 40, 40a,
40b, 40c in Zuidlaren: de realisatie van 4
appartementen

Inhoudsopgave

- 1 INLEIDING 2**
- 2 ZIENSWIJZEN..... 3**
 - ZIENSWIJZE 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 EN 8..... 3
 - ZIENSWIJZE 9..... 4
 - ZIENSWIJZE 10..... 4
 - ZIENSWIJZE 11..... 4
 - ZIENSWIJZE 12..... 5
 - ZIENSWIJZE 13..... 5
 - ZIENSWIJZE 14..... 5

1 Inleiding

Deze nota behandelt de ingekomen zienswijzen op de ontwerp-omgevingsvergunning Stationsweg 40, 40a, 40b, 40c in Zuidlaren: de realisatie van 4 appartementen.

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 18 mei 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Vries. Daarnaast was de ruimtelijke onderbouwing van het plan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De tervisielegging is op 18 mei 2020 bekend gemaakt door plaatsing in het digitale Gemeentebblad en de Staatscourant.

Gedurende de termijn van ter inzage ligging is aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze te geven op de ontwerpbesluiten.

2 Zienswijzen

Er zijn 14 zienswijzen ontvangen op het ontwerpbesluit. Aangezien deze nota openbaar wordt gepubliceerd op het internet, worden er geen NAW gegevens (naam, adres, woonplaats) of andere persoonlijke gegevens van natuurlijke personen vermeld. De reacties zijn genummerd, indieners van een zienswijze worden geïnformeerd over het nummer waaronder hun reactie behandeld wordt.

De reacties zijn hieronder per binnengekomen reactie samengevat weergegeven en voorzien van beantwoording. De beantwoording is in grijs gearceerde kaders opgenomen. Als de zienswijze aanleiding geeft om de besluiten aan te passen is dat bij de beantwoording aangegeven.

De inspraakreacties konden worden ingediend tot en met dinsdag 29 juni 2020. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend.

Zienswijze 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en 8

Zienswijze 2 tot en met 8 hebben exact dezelfde inhoud. De indieners van de zienswijzen geven aan dat zij het niet eens zijn met het ontwerpbesluit en verwijzen naar Zienswijze 1. Zienswijze 1 tot en met 8 worden hieronder daarom samen beantwoord

Opmerking 1.1:

In het ontwerpbesluit staat dat het projectgebied buiten het kernwinkelgebied ligt. Indiener van de zienswijze voert aan dat het projectgebied volgens de notitie van Citisens binnen het kernwinkelgebied ligt.

Indiener van de zienswijze haalt een passage uit de notitie van Citisens aan waarin staat dat in het kernwinkelgebied het vastgoed met een commerciële functie bij voorkeur zoveel mogelijk blijft behouden, waardoor woningen idealiter alleen mogelijk zijn als het vastgoed en de locatie niet geschikt zijn voor andere commerciële functies.

Onttrekking van winkelvloeroppervlak uit het kernwinkelgebied is niet op zijn plaats. Ondernemers van buiten het kernwinkelgebied moeten worden gemotiveerd richting het kernwinkelgebied te verhuizen. Er zijn op dit moment geen tekenen dat er ruimte vrij komt.

Beantwoording:

Op 3 december 2019 heeft de gemeenteraad van Tynaarlo de ontwikkelrichting voor de centrumontwikkeling Zuidlaren vastgesteld. Het college werkt deze centrumontwikkeling verder uit op basis van 5 thema's. Met betrekking tot het thema 'een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum met aandacht voor winkels, zorg, cultuur e.v.' geldt dat we een compact centrumgebied nastreven.

Over de begrenzing van het kernwinkelgebied is ook aparte communicatie geweest met de indiener van de zienswijze. In een brief van september 2020 hebben wij bevestigd dat de grens 'in de omgeving van de Zuiderstraat' ligt. Waar deze precies komt te liggen en wat de begrenzing precies gaat betekenen zien wij als onderdeel van de verdere uitwerking van de ontwikkelrichting. Een denkrichting is om op basis van deze begrenzing stimuleringsmaatregelen uit te werken.

De panden in het centrum van Zuidlaren kennen een flexibele bestemming. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn diverse functies toegestaan. Onder andere wonen, detailhandel, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Per bouwperceel is één woning toegestaan. Er is geen rangschikking opgenomen voor deze functies, deze kunnen naast elkaar bestaan. Andersom geldt er geen verplichting om al deze functies feitelijk te realiseren. Eigenaren kunnen dus, in overeenstemming met het bestemmingsplan, winkelruimte onttrekken, bijvoorbeeld door er een woning te realiseren of uit te breiden. Kantekening hierbij is wel dat het maximaal om één woning per bouwperceel mag gaan. Deze flexibele regeling neemt niet weg dat voorliggend plan in strijd is met het bestemmingsplan, er worden meerdere woningen gerealiseerd. Het onttrekken van de winkelruimte is geen strijdigheid op basis van het geldende bestemmingsplan.

Op basis van de keuze voor het thema 'een toekomstbestendige ontwikkeling van het centrum met aandacht voor winkels, zorg, cultuur e.v.' ligt het wellicht niet direct voor de hand om op de begane grond woningen toe te voegen. Naast het compacte centrum zal op basis van het raadsbesluit van 3 december 2019 de nadere uitwerking van de centrumontwikkeling ook in het teken staan van het versterken van de beeldkwaliteit en het beschermd dorpsgezicht. Voorliggend plan draagt hier aan bij. Het pand is

oorspronkelijk gebouwd als pastorie. Door deze ontwikkeling wordt het pand hersteld en wordt de oorspronkelijke waarde weer zichtbaar. De verbindende stegen van de twee brinken worden intact gelaten.

Met voorliggend plan wordt een beperkte omvang aan winkeloppervlak aan het winkellint onttrokken, circa 115 m². De brede stoep wordt gecontinueerd en de afstand tot de volgende winkel is kort. Ondanks een korte onderbreking van het winkellint blijft de continuïteit van het winkellint voldoende gewaarborgd.

Opmerking 1.2:

In Zuidlaren is geen sprake van teruggang in winkelvloeroppervlak, dit in tegenstelling tot wat zich op andere plaatsen in den lande afspeelt. Als de ontwerp omgevingsvergunning wordt verstrekt wordt de bestaande winkel GINY opgeofferd voor woningen. Er is geen ruimte beschikbaar in het kernwinkelgebied waar deze winkel heen kan.

Beantwoording:

Zoals ook onder opmerking 1.1 besproken is het onttrekken van winkelruimte op basis van het huidige bestemmingsplan ook al mogelijk. Het bestemmingsplan laat meerdere functies toe. Het vestigen van een winkel is geen verplichting.

Zienswijze 9

Opmerking 9.1:

Indiener van de zienswijze geeft aan dat in het verleden meerdere malen is toegezegd dat, bij de verbouwing met appartementen, een winkelruimte zou blijven bestaan. Dit plan is nu veranderd. Destijds is een contract getekend waar het eerste recht om terug te komen als huurder is vastgelegd.

Beantwoording:

Het gaat hier deels om privaatrechtelijke afspraken. Het is aan de eigenaar en de huurder om hier afspraken over te maken. Er is een huurcontract waar beide partijen aan gebonden zijn. Voor wat betreft de verandering van het plan geeft de initiatiefnemer aan dat hij de huurder van het pand altijd van de plannen en ontwikkelingen op de hoogte heeft gehouden. Hier wordt verschillend over gedacht. Voor voorliggend plan is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De gemeente neemt een besluit op het plan dat aangevraagd wordt.

Opmerking 9.2:

Uit gemeentelijke stukken blijkt dat het winkellint aan deze zijde van de Stationsweg behouden moet blijven. Het plan is in strijd met dit uitgangspunt.

Beantwoording:

Voor de beantwoording van deze opmerking wordt verwezen naar de beantwoording onder opmerking 1.1.

Opmerking 9.3:

Er is geen uitzicht op een alternatieve locatie voor de bestaande winkel. Dit leidt tot financiële schade. De winkel heeft ook een sociale functie, dit zal verdwijnen.

Beantwoording:

Wij begrijpen het probleem en denken indien gewenst graag mee over een andere locatie. De eigenaar kan op basis van het huidige bestemmingsplan de winkelruimte ook al onttrekken aan de winkelvoorraad. Het bestemmingsplan laat meerdere functies toe. Het vestigen van een winkel is geen verplichting.

Zienswijze 10

Opmerking 10.1:

Indiener van de zienswijze geeft aan dat de bestaande winkel moet blijven bestaan, de locatie is perfect.

Beantwoording:

Wij hebben sympathie voor de steun aan de op de locatie gevestigde winkel. Desondanks zal het verdwijnen van de functie detailhandel specifiek op deze locatie, mede vanwege de beperkte omvang, geen onaanvaardbare effecten hebben. De eigenaar kan op basis van het huidige bestemmingsplan de winkelruimte ook al onttrekken aan de winkelvoorraad. Het bestemmingsplan laat meerdere functies toe. Het vestigen van een winkel is geen verplichting.

Zienswijze 11

Opmerking 11.1:

Door dit plan zal een voorziening uit Zuidlaren verdwijnen en wordt Zuidlaren minder aantrekkelijk. Deze

ontwikkeling gaat ten koste van het ondernemersklimaat.

Beantwoording:

Wij hebben sympathie voor de steun aan de op de locatie gevestigde winkel. Desondanks zal het verdwijnen van de functie detailhandel specifiek op deze locatie, mede vanwege de beperkte omvang, geen onaanvaardbare effecten hebben. De eigenaar kan op basis van het huidige bestemmingsplan de winkelruimte ook al onttrekken aan de winkelvoorraad. Het bestemmingsplan laat meerdere functies toe. Het vestigen van een winkel is geen verplichting.

Opmerking 11.2:

De gemeente doet te weinig voor betaalbare koopwoningen in Zuidlaren. Voor alleenstaanden is het niet mogelijk om een woning te kopen. Wellicht kan iets worden ontwikkeld op het terrein van de Prins Bernhard Hoeve.

Beantwoording:

Het plan voorziet in de realisatie van vier appartementen, waarmee wordt ingespeeld op de brede vraag woningen in Zuidlaren. De Prins Bernhardhoeve maakt geen onderdeel uit van het voorliggende plan. In de woningbouwplannen voor De Prins Bernhardhoeve is ook aandacht voor starterswoningen.

Zienswijze 12

Opmerking 12.1:

Indiener van de zienswijze geeft aan dat de bestaande winkel moet blijven bestaan, het is een fijne winkel en een goede eigenaresse.

Beantwoording:

Wij hebben sympathie voor de steun aan de op de locatie gevestigde winkel. Desondanks zal het verdwijnen van de functie detailhandel specifiek op deze locatie, mede vanwege de beperkte omvang, geen onaanvaardbare effecten hebben. De eigenaar kan op basis van het huidige bestemmingsplan de winkelruimte ook al onttrekken aan de winkelvoorraad. Het bestemmingsplan laat meerdere functies toe. Het vestigen van een winkel is geen verplichting.

Zienswijze 13

Opmerking 13.1:

Indiener van de zienswijze geeft aan dat de bestaande winkel moet blijven bestaan, in tijden van Covid 19 is het al moeilijk genoeg voor de ondernemer.

Beantwoording:

Wij hebben sympathie voor de steun aan de op de locatie gevestigde winkel. Desondanks zal het verdwijnen van de functie detailhandel specifiek op deze locatie, mede vanwege de beperkte omvang, geen onaanvaardbare effecten hebben. De eigenaar kan op basis van het huidige bestemmingsplan de winkelruimte ook al onttrekken aan de winkelvoorraad. Het bestemmingsplan laat meerdere functies toe. Het vestigen van een winkel is geen verplichting.

Zienswijze 14

Opmerking 14.1:

Voorheen waren meerdere percelen bij de ontwikkeling betrokken en lag er een plan voor appartementen in combinatie met winkelruimte. Nu ligt er een plan voor alleen het perceel aan de Stationsweg 40 voor enkel appartementen. In de wandelgangen wordt verteld dat de gemeente hierin heeft geadviseerd.

Beantwoording:

Er zijn in vooroverleg inderdaad meerdere plannen voorgelegd en besproken. Uiteindelijk is het de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar om met een goed plan te komen. Voor voorliggend plan is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. De gemeente neemt een besluit op het plan dat aangevraagd wordt.

Opmerking 14.2:

De huidige situatie is heel erg goed, waarom moet dit veranderen. Er wordt geen rekening gehouden met het geldende bestemmingsplan en de mensen die er nu wonen en werken.

Beantwoording:

De panden in het centrum van Zuidlaren kennen een flexibele bestemming. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn diverse functies toegestaan. Onder andere wonen, detailhandel, dienstverlenende bedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Per bouwperceel is één woning toegestaan. Er is geen rangschikking

opgenomen voor deze functies, deze kunnen naast elkaar bestaan. Andersom geldt er geen verplichting om al deze functies feitelijk te realiseren. Eigenaren kunnen dus, in overeenstemming met het bestemmingsplan, winkelruimte onttrekken, bijvoorbeeld door er een woning te realiseren of uit te breiden. Kantekening hierbij is wel dat het maximaal om één woning per bouwperceel mag gaan. Deze flexibele regeling neemt niet weg dat voorliggend plan in strijd is met het bestemmingsplan, er worden meerdere woningen gerealiseerd. Het onttrekken van de winkelruimte is geen strijdigheid op basis van het geldende bestemmingsplan.

Opmerking 14.3:

De vraag is wie er belang hebben bij deze appartementen. Verder vraagt de indiener van de zienswijze zich af welke link er is tussen de belangstellenden en de gemeente zelf en of er sprake is van dubbel belang.

Beantwoording:

De gemeente herkent zich niet in de suggestie dat er een link zou zijn tussen de gemeente en eventueel belangstellenden voor de appartementen. Het gaat niet om een kwestie waar een persoonlijk belang speelt. Wij nemen hier afstand van.

Opmerking 14.4:

De indiener van de zienswijze noemt een aantal ontwikkelingen buiten het plangebied van dit besluit en geeft daarbij aan dat dit het gevoel geeft dat er veel achter gesloten deuren wordt besloten. Wat de bevolking of massa wil lijkt daarbij niet uit te maken. Dit is ook de reden dat de indiener anoniem wil blijven. Als de bouwplannen door gaan, wordt contact opgenomen met de media over deze gang van zaken.

Beantwoording:

De gemeente herkent zich niet in deze opmerking. De gemeente hecht juist veel waarde aan participatie.

Opmerking 14.5:

Door dit plan zal een rij van winkels doorbroken worden, dit kan leiden tot omzetverlies.

Beantwoording:

Het verdwijnen van de functie detailhandel specifiek op deze locatie zal, mede vanwege de beperkte omvang, geen onaanvaardbare effecten hebben. De eigenaar kan op basis van het huidige bestemmingsplan de winkelruimte ook al onttrekken aan de winkelvoorraad. Het bestemmingsplan laat meerdere functies toe. Het vestigen van een winkel is geen verplichting. Met voorliggend plan wordt een beperkte omvang aan winkeloppervlak aan het winkellint onttrokken, circa 115 m². De brede stoep wordt gecontinueerd en de afstand tot de volgende winkel is kort. Ondanks een korte onderbreking van het winkellint blijft de continuïteit van het winkellint voldoende gewaarborgd.

Opmerking 14.6:

Indiener van de zienswijze geeft aan dat het generen van geld geen reden is voor een verbouwing. De factor menselijkheid speelt ook een rol. Indiener van de zienswijze vraagt zich ook af hoe het zit met de solvabiliteit van het geheel tot het te bouwen object.

Beantwoording:

Uitvoering van het plan komt volledig voor rekening en risico van de aanvrager. Gemeentelijke kosten zijn verhaald op de aanvrager, hiervoor is een anterieure overeenkomst en een planschadeverhaalovereenkomst gesloten.

Opmerking 14.7:

Indiener vraagt zich af hoe het zit met een onafhankelijke rapportage van het project met betrekking tot flora en fauna.

Beantwoording:

Voor het project is onafhankelijk ecologisch onderzoek gedaan om mogelijke negatieve effecten op eventueel beschermde soorten te voorkomen. Uit de inventarisatie is gebleken dat het pand geschikt is als verblijfplaats voor vleermuizen gierzwaluw en huismus. Voor de beschermde vogelsoorten kunnen negatieve effecten voorkomen worden door buiten het broedseizoen te werken. Voor vleermuizen zijn meerdere maatregelen nodig om negatieve effecten te voorkomen. Onder andere het plaatsen van tijdelijke vleermuiskasten 6 maanden voorafgaand aan de werkzaamheden en het plaatsen van inbouwstenen in de gevel als permanente verblijfplaats. Alle maatregelen zijn opgenomen in het ecologisch werkprotocol (bijlage 5 bij de ruimtelijke onderbouwing). Door de uitvoering hiervan als voorwaarde aan de vergunning te verbinden worden negatieve effecten voor beschermde soorten voorkomen.