
gemeente
Tynaarlo



Notitie inspraak bestemmingsplan

Zuidlaren Centrum

Februari 2016

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	3
2	Ingediende reacties en standpunt gemeente Tynaarlo	
	A. Ingediende reacties per adres	
	B. Ambtelijke aanpassingen.....	
3	Verdere procedure	

Bijlagen:

- Brief aan inwoners

1 Inleiding

De gemeente Tynaarlo is in 2004 gestart met het actualiseren van alle bestemmingsplannen. De belangrijkste aanleiding hiervoor is dat de Wet ruimtelijke ordening ons verplicht de bestemmingsplannen tijdig te herzien.

Het bestemmingsplan waar destijds mee is gestart betrof Zuidlaren kern. Inmiddels zijn we bijna 10 jaar verder en komt dit bestemmingsplan wederom voor een actualisatie in aanmerking. Een actualisatieplan kenmerkt zich door het verversen van de juridische regeling. Nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen worden door dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt.

Het nieuwe bestemmingsplan Zuidlaren Centrum vervangt niet alleen het huidige bestemmingsplan Zuidlaren kern, maar onder andere ook de volgende bestemmingsplannen:

- Artikel 30 Wro herziening bestemmingsplan Zuidlaren
- Bovendiepen Kern Zuidlaren
- Bovendiepenweg
- Herontwikkeling Bovendiepen
- Zuid-es, uitwerking 1Oude Tolweg Zuid
- Historische buitenplaats Het Laarwoud
- Westlaren (alleen noordzijde Tienelsweg)

Omdat het bestemmingsplan Zuidlaren Centrum een actualisatieplan betreft is er voor gekozen om enkele specifieke locaties buiten dit bestemmingsplan te houden. In een aantal gevallen omdat dit ontwikkellocaties zijn waar een actualisatie plan zich niet voor leent. Daarnaast zijn er in Zuidlaren recent nog een aantal bestemmingsplannen herzien, waarvan de noodzaak om deze te actualiseren ontbreekt.

Het betreft de volgende locaties c.q. bestemmingsplannen:

- Ontwikkellocatie Garage Roelfsema
- Voorzijde Prins Bernhardhoeve (het inmiddels afgebroken deel)
- Bestemmingsplan Zuidlaren Brink
- Bestemmingsplan Noord-Es Zuidlaren

Viewer

Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan heeft er een inventarisatie plaatsgevonden op perceelsniveau. Op basis van het huidige bestemmingsplan, luchtfoto's, omgevingsvergunningen en bedrijvenlijsten hebben we een eerste inventarisatie gemaakt van de situatie ten opzichte van 2006. Naar aanleiding van die inventarisatie is een voorstel voor de bestemming voor ieder perceel gedaan. In de meeste gevallen blijft de bestemming ongewijzigd.

Iedere bewoner (adres) in het plangebied heeft een brief van ons ontvangen waarin informatie stond over het nieuwe bestemmingsplan Zuidlaren Centrum. Via de website www.bugelhajema.nl/Tynaarlo/Zuidlaren kon iedere belangstellende via een "viewer" de

voorgestelde bestemming en aanduidingen voor het gehele plangebied inzien. Ook kon men digitaal reageren via een reactieformulier. De periode waarin de “viewer” digitaal was in te zien liep van 11 december 2015 tot en met 21 januari 2016.

In **bijlage 1** is de brief aan de inwoners in te zien.

Naar aanleiding van deze “viewer” zijn 38 reacties ontvangen, betrekking hebbend op 36 adressen. Hierna zullen inspraakreactie worden weergegeven en van een standpunt voorzien.

2 Ingediende reacties en standpunt gemeente Tynaarlo

Hierna worden de ontvangen reacties beschreven en aansluitend door ons voorzien van een standpunt. Dit kan leiden tot aanpassingen van de verbeelding en eventueel de toekomstige regels voor het bestemmingsplan. Ook kan de uitkomst zijn dat we geen vervolg geven aan de geplaatste opmerking.

Voorafgaand aan de inhoudelijke beoordeling van de ontvangen reacties is het wenselijk om kort enkele hoofduitgangspunten/hoofdbestemmingen te beschrijven op basis waarvan de “viewer” tot stand is gekomen.

Woongebied

De meest voorkomende bestemming is ‘Woongebied’. Het gebruik als woning spreekt voor zich, maar er zijn mogelijkheden om (passend binnen een woongebied) bedrijvigheid toe te staan. De woonbestemming zal dan voorzien worden van een zogenaamde ‘nadere aanduiding’.

De ‘nadere aanduidingen’ die in dit bestemmingsplan voorkomen zijn bijvoorbeeld “dienstverlenend bedrijf”, “maatschappelijke voorzieningen”, “detailhandel” en “Bed & Breakfast”.

Een woonfunctie met een ‘nadere (bedrijfsmatige) aanduiding’ betekent dat de gevestigde bedrijvigheid omvangrijker is dan hetgeen via afwijking van het bestemmingsplan binnen de woonbestemming toegestaan kan worden.

Centrum

Binnen de bestemming ‘Centrum’ streven we naar een grote mate van uitwisselbaarheid van de centrumvoorzieningen. In deze strook langs de Stationsweg, De Millystraat en de Brink treffen we de winkelvoorzieningen van Zuidlaren aan. Ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan zullen daar nauwelijks wijzigingen in optreden.

Zoals ook in het huidige bestemmingsplan geregeld is zal de functie ‘Horeca’ niet vrij uitwisselbaar zijn, maar alleen toegestaan worden wanneer een perceel een specifieke aanduiding ‘Horeca’ heeft.

Binnen de bestemming ‘Centrum’ mag ook gewoond worden, al dan niet in combinatie met een bedrijfs/winkelfunctie.

Horeca

Zoals hierboven beschreven is horeca alleen daar toegestaan waar dat is aangegeven met de nadere aanduiding ‘Horeca’. Veelal zal de onderliggende bestemming ‘Centrum’ zijn, maar ook de bestemming ‘Woongebied’ komt voor in combinatie met de aanduiding ‘Horeca’. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan gaan we meerdere categorieën aanbrengen binnen een horecafunctie, waardoor er een verschil in ‘zwaarte’ van de horeca zal zijn. Onder horecabedrijf categorie 1 verstaan we een horecabedrijf dat vooral gericht is op het overdag bereiden en verstrekken van dranken en eenvoudige etenswaren, denk bijvoorbeeld aan een broodjeszaak of een cafetaria. Bij een horecabedrijf categorie 2 gaat het om een bedrijf dat vooral

gericht is op het 's avonds bereiden en verstrekken van maaltijden en dranken, zoals een bar, een restaurant of een hotel. Een horecabedrijf categorie 3 is vooral gericht op het 's avonds en 's nachts verstrekken van dranken, waarbij bijvoorbeeld gelegenheid tot dansen wordt geboden, voorbeelden hiervan zijn een discotheek en een nachtclub. Het schenken van alcoholische dranken is in principe voorbehouden aan horecabedrijven in de categorieën 2 en 3.

Bestemmingen op gebied van Cultuurhistorie

Op het gebied van cultuurhistorie bestaat er niet alleen een wettelijke verplichting maar ook de wens om waarden te beschermen. In het dorp Zuidlaren is een veelheid aan cultuurhistorie aanwezig.

Allereerst zijn er de rijks- en provinciale monumenten. Alhoewel deze een wettelijke bescherming genieten, hebben we de rijks- en provinciale monumenten weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan. We doen dit voor de herkenbaarheid van de monumenten.

Daarnaast beschermen we de monumentale bomen en de cultuurhistorisch waardevolle bomenstructuur. Verder wordt het beschermd dorpsgezicht van Zuidlaren wettelijk verankerd en worden de waardevolle brinken en groenstructuren bestemd. Hierin zal ten opzichte van het huidige bestemmingsplan nauwelijks iets wijzigen.

Een wijziging ten opzichte van het huidige bestemmingsplan is dat het gehele plangebied is voorzien van een zogenaamde 'dubbelbestemming' voor archeologische waarden. Dat betekent dat er ook aandacht is voor archeologie bij de aanvraag om een omgevingsvergunning. In de praktijk zal er veelal geen archeologisch onderzoek nodig zijn voor de 'normale' uitbreidingen bij een woning. Maar in sommige gevallen zal wel een onderzoek uitgevoerd moeten worden.

Een extra vermelding verdient de aanduiding 'beeldbepalende panden'. Het huidige bestemmingsplan kent het begrip beeldbepalende panden ook, maar er is een nieuwe inventarisatie uitgevoerd waardoor er wijzigingen zijn ten opzichte van de bestaande situatie.

In z'n algemeenheid betekent de aanduiding 'beeldbepalend' dat er nadere aandacht is voor de bestaande verschijningsvorm van het (hoofd)gebouw. Wellicht zal er een vergunningvereiste gaan gelden voor het geheel of gedeeltelijk slopen. De exacte regeling wordt bij het ontwerpbestemmingsplan gepresenteerd.

Overige bestemmingen

Naast de bovengenoemde bestemmingen en functies komen er in het plangebied nog diverse andere bestemmingen voor. Voorbeelden hiervan zijn recreatie (o.a. Aqualaren), maatschappelijk (scholen, kerken e.d.), agrarisch en bedrijf. Deze behoeven naar onze mening geen nadere toelichting.

A. Ingediende reacties per adres

Hieronder zullen de ontvangen inspraakreacties worden beschreven, gevolgd door ons standpunt.

- Omgeving Leenakkerweg Zuidlaren
Volgens de indiener van de inspraakreactie heeft het weiland /voormalig kamp aan de achterzijde van Leenakkersweg 44 behorend bij de saksische boerderij aan de Telefoonstraat 45 altijd een agrarische bestemming gehad. Nu wordt dit perceel aangegeven als woongebied, hetgeen volgens de indiener onjuist is. Hij vraagt zich af sinds wanneer deze wijziging heeft plaatsgevonden en waarom de omliggende perceeleigenaren niet persoonlijk zijn ingelicht. Hij gaat niet akkoord met deze functiewijziging indien dit betekent dat dit voormalige weiland wordt volgebouwd met woningen en het uitzicht voor omwonenden daardoor totaal zal veranderen.

Standpunt gemeente

Het perceel heeft inderdaad in het verleden een agrarische bestemming gehad. Op 16 oktober 1998 is vergunning verleend voor het vervangen van de bestaande bebouwing door een woonboerderij met bijbehorende schuren en het gebruik voor wonen. Vervolgens heeft het perceel in het bestemmingsplan Zuidlaren kern (vastgesteld 24 mei 2005) de bestemming 'woongebied' gekregen. Ook het achterste deel van het perceel heeft deze bestemming, het heeft echter in het huidige bestemmingsplan Zuidlaren kern geen bouwvlak. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht. Dit geldt niet voor bouwwerken, welke ook vergunningvrij mogen worden gebouwd buiten het bouwvlak. In het nieuwe bestemmingsplan Zuidlaren Centrum wordt bij de bestemming woongebied niet meer met bouwvlakken op de verbeelding gewerkt, maar worden de bouwmogelijkheden in de regels bepaald. Zoals ook blijkt uit het ontwerpbestemmingsplan kiezen wij voor een bevestiging van de huidige regeling: wij maken het oprichten van vergunningplichtige bouwwerken onmogelijk. Een volledig bouwverende bestemming (waarmee vergunningvrij bouwen uitgesloten wordt) zou een beperking van de huidige situatie betekenen. Daarvoor zien wij geen aanleiding.

- Omgeving Wilhelminalaan Zuidlaren
Door de indiener van deze reactie wordt geconstateerd dat het brinkje/weilandje achter de Wilhelminalaan (26) de aanduiding wonen heeft gekregen. Voorheen was dit volgens de indiener groen/agrarisch. Klopt deze nieuwe aanduiding wel? Het was altijd beleid om de brinken groen te houden.

Standpunt gemeente

Allereerst merken wij op dat deze open plek, vanuit cultuurhistorisch oogpunt, niet gezien kan worden als 'brink' en als zodanig ook niet is aangewezen. Dit laat onverlet dat dergelijke open ruimten waardevol kunnen zijn voor het dorp Zuid laren.

Het perceel heeft in het huidige bestemmingsplan, Zuidlaren kern (vastgesteld 24 mei 2005), de bestemming 'Woongebied', maar zonder bouwvlak. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht, dit kan dus niet op het bedoelde perceel, maar dit geldt niet voor bouwwerken, ook vergunningvrij mag worden gebouwd buiten

het bouwvlak. Uiteraard moet dit wel zijn ten behoeve van het perceel waar het bij hoort. Ook bij deze ‘open ruimte’ kiezen we ervoor de bouwmogelijkheden binnen het bestemmingsplan te regelen overeenkomstig de situatie in het huidige bestemmingsplan.

- Stationsweg 85 Zuidlaren

De inspreker geeft aan dat hij kan instemmen met de bestemming wonen en winkel op dit perceel (kledingreparatie).

Standpunt gemeente

De bestemming van het perceel waar de reactie over gaat is ‘Centrum’. Binnen deze bestemming zijn zowel wonen, reparatiebedrijven als detailhandel mogelijk.

- Zuiderstraat 2 Zuidlaren

De indiener van deze zienswijze wil graag nadere informatie over dit perceel.

Standpunt gemeente

De voorgestelde bestemming van dit perceel is ‘Woongebied’. Tevens heeft het perceel de bouwaanduiding ‘beeldbepalend’. Dit betekent dat dit pand (of onderdelen van het pand) na inventarisatie zijn aangemerkt als beeldbepalend. In de regels zal hier op twee manieren rekening mee gehouden worden. In de eerste plaats door de bestaande verschijningsvorm te beschermen en daarnaast door het slopen van een beeldbepalend pand te koppelen aan een omgevingsvergunning. Op deze wijze wil de gemeente deze panden met cultuurhistorische waarde beschermen.

Tot slot heeft het perceel de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 2’. Zoals in het inleidende gedeelte van dit hoofdstuk al is aangegeven is het ‘thema’ archeologie van belang voor dit bestemmingsplan. Door de gemeenteraad is in 2013 de Structuurvisie Archeologie vastgesteld. De bestemmingsplannen die na die datum zijn/worden herzien krijgen regels ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden. Concreet betekent dit voor ‘Waarde-Archeologie 2’ dat voor nieuwe bouwwerken groter dan 100 m² in combinatie met bodemingrepen dieper dan 0,3 meter een archeologisch onderzoek vereist is bij een aanvraag omgevingsvergunning.

Deze informatie is aan de indiener van deze reactie per mail verstrekt

- De Millystraat 21 Zuidlaren

Inspreker heeft geprobeerd om de informatie over dit perceel digitaal beschikbaar te krijgen, maar dit is niet gelukt.

Standpunt gemeente

De indiener van deze reactie is per mail geïnformeerd over de bestemming van het perceel. De bestemming van het perceel is ‘Woongebied’ met de dubbelbestemming ‘Waarde-Beschermd Dorpsgezicht’ (zie vorige inspraakreactie). Tevens heeft het perceel de bouwaanduiding ‘rijksmonument’. Weliswaar worden rijksmonumenten van rechtswege beschermd en is een aanduiding op de verbeelding niet strikt noodzakelijk (zoals aangegeven in de inleidende tekst van dit hoofdstuk), maar vanwege de herkenbaarheid van de monumenten heeft de gemeente Tynaarlo gekozen voor een aanduiding.

Tot slot heeft het perceel de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Bij de beantwoording van vorige inspraakreactie is een toelichting gegeven op de consequenties van deze dubbelbestemming.

- Wilhelminalaan 2/4 Zuidlaren

Geconstateerd is dat Wilhelminalaan 4 voorzien is van de aanduiding 'maatschappelijk'. Het naastgelegen perceel Wilhelminalaan2 heeft alleen de bestemming 'Woongebied'. Volgens de inspreker moet dit eveneens 'maatschappelijk' zijn. De nummers 2 en 4 maken onderdeel uit van één complex.

Standpunt gemeente

Beide percelen hebben één eigenaar en een gezamenlijke inrit. Het perceel is ingericht op een manier die erop duidt dat beide panden dezelfde functie hebben. We gaan dit aanpassen, waardoor ook het perceel Wilhelminalaan 2 de aanduiding 'maatschappelijk' krijgt.

- Stationsweg 19 Zuidlaren

De inspreker heeft kennis genomen van herziening bestemmingsplan Zuidlaren. Hij is met name geïnteresseerd in de locatie Garage Roelfsema en constateert dat in de viewer niets is bepaald over dit perceel. Hij wil graag weten wat dan de specifieke bestemming van dit gebied is.

Standpunt gemeente

De constatering dat over het terrein van de voormalige garage Roelfsema niets wordt gezegd is terecht. De reden hiervoor is dat deze ontwikkellocatie niet mee gaat in deze planherziening. Het bestemmingsplan Zuidlaren Centrum betreft een actualisatieplan, dat houdt in dat we met name de bestaande toestand vastleggen. Voor de locatie garage Roelfsema wordt een specifiek bestemmingsplan opgesteld. De indiener van deze reactie is telefonisch op de hoogte gesteld omtrent de stand van zaken met betrekking tot dat bestemmingsplan.

- Eltinge 45 Zuidlaren

In het bestemmingsplan wordt het topografische adres, Eltinge 45, volledig gemist. Inspreker is op zoek naar de bestemming van de strook aan de voorzijde woning. Deze wil hij graag zelf inrichten net als de rest van de buurtgenoten dit heeft gedaan. Tevens kan betrokkene niet achterhalen, of met de door B&W voorgestelde vernieuwing riool/hemelwater, hierin verandering komt.

Standpunt gemeente

Het perceel is wel opgenomen in het bestemmingsplan, maar de bebouwing ontbreekt inderdaad in de digitale versie bij de "viewer". Op de papieren verbeelding van het bestemmingsplan staat de bebouwing wel. Het perceel is voorzien van een woonbestemming, hieraan wordt in het ontwerpbestemmingsplan de nadere dubbelbestemming 'Archeologische Verwachtingswaarde 2' toegevoegd. Dezelfde bestemming en aanduiding liggen op de strook gemeentegrond waarin inspreker geïnteresseerd is.

Het verzoek met betrekking tot de strook gemeentegrond en het riool/hemelwater zal afzonderlijk worden beoordeeld en heeft geen consequenties voor het ontwerpbestemmingsplan.

- Groenkamp 8 Zuidlaren

Een van de insprekers maakt van de gelegenheid gebruik om de vraag te stellen wat de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' op dit perceel betekent.

Standpunt gemeente

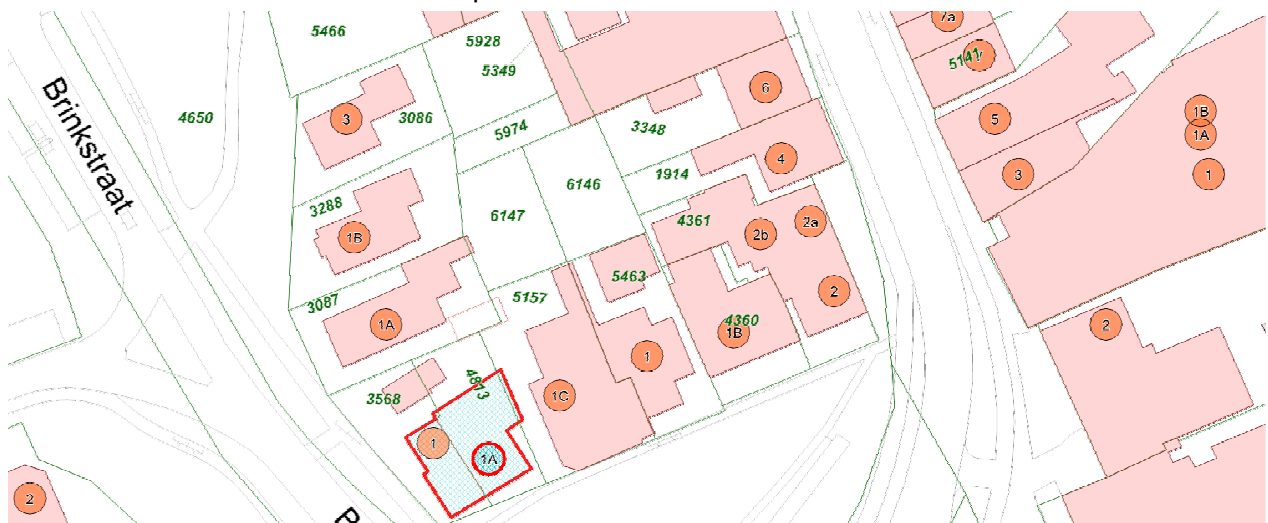
Zoals in het inleidende gedeelte van dit hoofdstuk al is aangegeven is het 'thema' archeologie van belang voor dit bestemmingsplan. Door de gemeenteraad is in 2013 de Structuurvisie Archeologie vastgesteld. De bestemmingsplannen die na die datum zijn/worden herzien krijgen regels ter bescherming van de archeologische verwachtingswaarden. Concreet betekent dit voor 'Waarde-Archeologie 2' dat voor nieuwe bouwwerken groter dan 100 m² in combinatie met bodemingrepen dieper dan 0,3 meter een archeologisch onderzoek vereist is bij een aanvraag omgevingsvergunning.

Deze informatie is per mail verstrekt aan de vragensteller en tevens is verwezen naar de regels van het ontwerpbestemmingsplan, waar in artikel 18 alle regels voor deze bestemming beschreven worden.

- Stationsweg 1A/1C Zuidlaren

Inspreker merkt het volgend op: het pand Stationsweg 1C heeft de bestemming "Centrum", het woonhuis Stationsweg 1A is beschermd dorpsgezicht met woonbestemming. Het kadastrale nummer 6147 met adres Stationsweg 1C heeft bestemming tuin. Graag zou ik de kadastrale percelen 4813 en 6147 ook in de bestemming "Centrum" met mogelijkheid tot wonen willen veranderen. Dit om de groeimogelijkheden binnen het bedrijf op het perceel Stationsweg 1C te waarborgen.

Hieronder staan de kadastrale percelen in beeld.



Standpunt gemeente

Het gaat hier om de overgang van het centrum met bijbehorende voorzieningen naar woongebied. Daarbij gaat het om beschermd dorpsgezicht. Stationsweg 1a is qua typering echt een woning, niet het soort pand dat je zonder ingrepen in een winkel of bedrijfspand verandert. In een beschermd dorpsgezicht ligt het niet voor de hand om hier op voorhand aan mee te werken. Op het moment dat er een ontwikkeling gaande is, kan gezamenlijk met de eigenaar worden gekeken naar de wenselijkheid van de ontwikkeling in relatie tot de wenselijkheid van de gevolgen die dit voor het pand en de uitstraling ervan heeft. Gezien de woonomgeving ligt het ook niet voor de hand om achter de woningen bij recht centrumfuncties mogelijk te maken.

Om deze reden kan geen medewerking aan dit verzoek verleend worden.

- Telefoonstraat 45 Zuidlaren
Voor het perceel Telefoonstraat 45, Zuidlaren wordt verzocht om dit in het nieuwe bestemmingsplan een hotelfunctie te geven (huidig: wonen en bed & breakfast). Hiervoor gaat de verzoeker ook tekeningen indienen voor een vooroverleg via Omgevingsloket Online.

Standpunt gemeente

Er is voor deze ontwikkeling inmiddels een vooroverleg omgevingsvergunningaanvraag ingediend. Een dergelijke ontwikkeling past niet zonder meer in een herziening van een bestemmingsplan, omdat het voor omwonenden ingrijpende gevolgen kan hebben, bijvoorbeeld door de horecafunctie die annex is met een hotel. Wij gaan deze ontwikkeling niet regelen in dit bestemmingsplan, omdat het een actualisatieplan betreft en nieuwe ontwikkelingen een nadere afweging vergen. Aan de hand van het schetsplan en de vergunningaanvraag kunnen wij dit in overleg met betrokkenen bespreken. Door middel van een afzonderlijke beoordeling wordt bepaald of wij mee willen werken aan deze ontwikkeling. Dit doet meer recht aan de belangen van omwonenden.

- Koningstraat 4 Zuidlaren
Op het kaartje op de website staat voor het perceel van inspreker aangegeven 'Waarde-Archeologie 2'. Voor betrokkene is niet duidelijk wat deze aanduiding betekent. Hij verzoekt om uitleg van de betekenis en de consequenties?

Standpunt gemeente

Voor de uitleg van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' wordt verwezen naar onze eerdere reactie op deze vraag (zie hiervoor). Betrokkene is per mail geïnformeerd over deze uitleg.

- Halmersinge 49 Zuidlaren
Gaarne ziet de inspreker dat op dit adres een nadere aanduiding komt te rusten.

Naar aanleiding van deze reactie is met inspreker contact gezocht over de inhoud van de reactie en om welke aanduiding het zou gaan. Hierop heeft inspreker gereageerd per e-mail. Betrokkenen kopen en verkopen brocante. Deze verkopen ze op fairs door

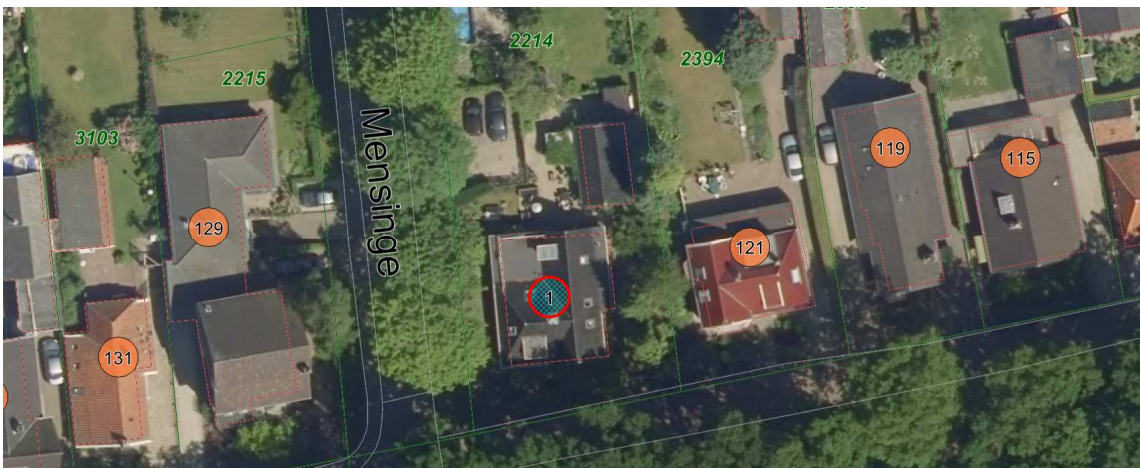
heel Nederland. Indien het weer het toelaat showen zij soms hun waar op de oprit van het erf. Indien mogelijk zouden ze zich graag opgenomen zien in de statistieken van de gemeente gids voor bedrijven. Ook zouden ze graag willen dat de mogelijkheid voor verkoop van brocante vanaf het perceel in het bestemmingsplan worden opgenomen .

Standpunt gemeente

Het perceel ligt in woongebied, maar is een hoekperceel. Langs het perceel loopt, aan de kant van de Drostweg, een perceel gemeentegrond. Dit perceel is niet in gebruik gegeven. De oprit naar de garage ligt op gemeentegrond. Als we onze algemene lijn bekijken voor bedrijven en beroepen aan huis, dan is een belangrijk uitgangspunt dat er voldoende ruimte is op het perceel en dat het parkeren ten behoeve van de activiteiten op het perceel plaatsvindt. Het perceel zelf biedt weinig ruimte voor een detailhandelsfunctie en geen ruimte voor het parkeren van auto's. De activiteiten zoals ze nu plaatsvinden, opslag en incidenteel wat verkoop vanaf het erf is zodanig ondergeschikt aan het wonen dat dit geen problemen oplevert. Een verdere uitbreiding van de activiteiten vinden wij op deze plek niet wenselijk. Het uitstellen op en verkopen vanaf de oprit houdt feitelijk al in dat dit op gemeentegrond plaatsvindt. Dit is geen basis voor een meer permanente regeling.

- Mensinge 1 Zuidlaren

In de grote omgebouwde garage van het pand, Mensinge 1 (zie onderstaande luchtfoto), wordt sinds 2010 bedrijfsmatig schilderles gegeven (Atelier Vijftientwee vof). Inspreker vraagt of dit in het bestemmingsplan opgenomen kan of moet worden. Verder vraagt inspreker naar de mogelijkheid om in de toekomst eventueel Bed & Breakfast aan te bieden. Zou hiervoor het bestemmingsplan aangepast kunnen worden?



Standpunt gemeente

Voor de bedrijvigheid is geen vergunning of andere toestemming verleend. De activiteiten zijn begonnen in 2010, wij hebben sindsdien geen meldingen ontvangen dat derden overlast ondervinden van de activiteiten. Daarbij ligt het perceel weliswaar formeel aan de Mensinge, maar is één van de gevels van de woning gelegen aan de Stationsweg. De Stationsweg is wel een plek waar dit soort activiteiten passen, doordat de verkeersaantrekkende werking van bedrijvigheid hier minder problemen

veroorzaakt dan elders in het dorp. De ruimte waarbinnen de activiteiten plaatsvinden sluit qua oppervlakte aan bij wat bij een bedrijf aan huis mag worden gebruikt. Daar staat tegenover dat het parkeren op eigen terrein maar heel beperkt mogelijk is. Bij grotere groepen zal al snel worden teruggegrepen op de openbare ruimte voor het parkeren van auto's. Wij vinden dat het parkeren in de regel op eigen terrein moet (kunnen) plaatsvinden.

Wij zijn voornemens om het pand naast de woonbestemming een aanduiding dienstverlening toe te kennen, onder voorbehoud van de uitkomsten van overleg met inspreker over de parkeermogelijkheden op eigen erf. In het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding opgenomen.

Een Bed & Breakfast is, zoals bij alle woningen bij recht mogelijk in een bepaalde omvang. Er hoeft niet afzonderlijk iets voor te worden geregeld per perceel. Als inspreker een grotere Bed & Breakfast wil realiseren dan bij recht mogelijk is, willen we de mogelijkheden graag beoordelen aan de hand van een concreet plan. Dat ligt nu niet voor.

- Diverse locaties Zuidlaren

Inspreker heeft opmerkingen, zowel ten aanzien van het proces als inhoudelijk. Ten aanzien van het proces merkt zij op:

- 1) Onduidelijk is op welke wijze u heeft gekeken naar dingen die veranderd zijn in het gebruik van gebouwen en terreinen en welke criteria hiervoor gelden.
- 2) Onduidelijk is welke veranderingen op de nieuwe kaart van het bestemmingsplan zijn aangebracht ten opzichte van de oude plankaarten.
- 3) Onduidelijk is welke regels en mogelijkheden/beperkingen er gelden ten aanzien van de op de nieuwe kaart aangegeven bestemmingen. Worden deze ook aangepast? Hoe dan?

Over de nieuwe plankaart ten aanzien van een aantal gronden/percelen geeft zij aan:

- 1) Op de nieuwe plankaart heeft het rode gebied (1) op bovenstaande kaart de bestemmingen: enkelbestemming Groen-Brink, dubbelbestemming waarde archeologie 2 en enkelbestemming waarde-beschermd dorpsgezicht. Of hier ook de bouwaanduiding op van toepassing is, is onduidelijk en deze laatste past niet bij het huidige gebruik, het verzoek is derhalve om dit op de nieuwe kaart aan te passen.
- 2) Gebied 2 op bovenstaande kaart heeft de bestemmingen: Bouwaanduiding: enkelbestemming: woongebied dubbelbestemming: waarde archeologie 2 en enkelbestemming: waarde-beschermd dorpsgezicht. De toegekende bestemmingen komen niet overeen met het huidige gebruik. De op bovenstaande kaart aangegeven gebieden 1 en 2 sluiten qua bestemming en gebruik op elkaar aan en horen daarom dezelfde bestemming te hebben als gebied 1 zijnde enkelbestemming Groen-Brink, dubbelbestemming waarde archeologie 2 en enkelbestemming waarde-beschermd dorpsgezicht. De bestemming bouwaanduiding hoort niet thuis en sluit niet aan bij het huidige

gebruik van deze gronden. Wij verzoeken u daarom om de bestemmingen van gebied 1 en 2 als aangegeven op bovenstaande kaart in overeenstemming met elkaar te brengen en er geen bouwaanduiding aan toe te kennen.

- 3) Gebied 3 op bovenstaande kaart heeft op de nieuwe bestemmingsplankaart als bestemmingen: enkelbestemming Groen, dubbelbestemming waarde archeologie 2 en enkelbestemming waarde-beschermd dorpsgezicht. Wij verzoeken u gezien de in het verleden gevoerde discussies met de gemeente (historisch restant van een Brink) de enkelbestemming Groen te wijzigen in Groen-Brink en de andere bestemmingen ongewijzigd te laten.



Standpunt gemeente

Ten aanzien van het proces: wij hebben gekeken naar de bestaande bestemmingsplannen, verleende vergunningen, luchtfoto's en ander beschikbaar materiaal. Waar wij zelf hebben gezien dat de huidige bestemming niet meer voldoet, hebben wij op de kaart aangegeven welke bestemming wij op basis van de beschikbare informatie het meest wenselijk vinden. Wij zijn ons er echter van bewust dat wij niet altijd over de juiste informatie beschikken, daarom hebben wij de viewer met een kaart beschikbaar gesteld en naar alle adressen in het plangebied een brief gestuurd. Het verzoek in de brief was te kijken of onze kaart klopt met de werkelijke situatie. Aan de viewer hebben we algemene informatie gekoppeld over een aantal bestemmingen. Er is voor gekozen de regels op te stellen in de zienswijzenperiode. Iedereen kan hier kennis van nemen na vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan voor inzage. In de viewer staat de huidige bestemming niet vermeld, dat is een terechte opmerking. Er stond echter in de brief aan de betrokkenen dat voor vragen kon worden gemaild of gebeld met de contactpersonen. Als mevrouw had gevraagd naar de huidige bestemming, dan hadden wij haar die graag doorgegeven.

Wij hebben geconstateerd dat op het perceel dat inspreker aanduidt met 1 de wereldwinkel is gevestigd. Dit gegeven is niet verwerkt op de kaart. Dit nemen we in het ontwerpbestemmingsplan alsnog mee.

Het gebied dat inspreker met 2 aanduidt betreft het terrein waarop de bibliotheek gevestigd is. Dit heeft de bestemming woongebied met de aanduiding maatschappelijk. Inspreker zou hier graag een Groen-Brink bestemming zien, overeenkomst het aangrenzende perceel, dat zij aanduidt met 1. Voor dit gebied is

aangesloten bij de bestemming in het huidige bestemmingsplan. Wij begrijpen echter wel wat inspreker graag wil: behoud van de huidige openheid rond het gebouw. Daarbij zijn wij van mening dat de woonfunctie niet aansluit bij het feitelijke gebruik. Wij veranderen de bestemming daarom van 'Woongebied' in 'Maatschappelijk' en leggen het bouwvlak rond de bestaande bebouwing om dichtbouwen van het perceel te voorkomen.

Ook voor het gebied dat inspreker aanduidt met een 3 is aangesloten bij de huidige bestemming 'Groen'. Doordat de regels nog niet bekend waren ten tijde van de openstelling van de viewer, kan inspreker niet weten dat de bebouwingsmogelijkheden en bescherming van de omgeving binnen de bestemming 'Groen' en de bestemming 'Groen-Brink' vrijwel identiek zijn. Wij zien geen aanleiding om deze bestemming aan te passen.

- Eltinge 39 Zuidlaren

Voor dit adres wordt melding gemaakt van het feit dat in 2012 tegen de achterzijde (westzijde) van het huis een kleine aanbouw (2.50 bij 7.38m, 2.60 hoog) is gemaakt. Inmiddels is dit opgenomen in de meest recente WOZ-waardebepaling.

Standpunt gemeente

De bestemming van het perceel is woongebied. De uitbouw is zichtbaar op de luchtfoto's die wij jaarlijks laten maken, deze staat in het achtererfgebied. Voor het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan heeft deze uitbouw geen consequenties.

- Bovendiepen 12 Zuidlaren

Het raadplegen van de viewer is niet gelukt dus betrokkene ontvangt graag informatie over Bovendiepen 12. Tevens wordt gevraagd wat de stand van zaken is rond het bestemmingsplan Zuidlaarderveen?

Standpunt gemeente

Het ligt in onze bedoeling dat het perceel Bovendiepen 12 in het nieuwe bestemming een woonbestemming houdt, net als in het huidige bestemmingsplan. Daarnaast krijgt het de dubbelbestemming 'Archeologische Verwachtingswaarde 2'. Deze archeologisch verwachtingswaarde houdt in dat het mogelijk is dat in de grond nog archeologisch waardevolle zaken aanwezig zijn. Bij het afgraven van grote oppervlakten grond, in het ontwerpbestemmingsplan gaan we uit van 1000 m2 of meer, moet een vergunning worden aangevraagd. Dit zal in de praktijk voor percelen met een woonbestemming meestal geen problemen opleveren.

In aanvulling op het voorgaande vraagt inspreker naar het bestemmingsplan Zuidlaarderveen. Zuidlaarderveen is opgenomen in het bestemmingsplan Kleinere kernen. Dat plan is vastgesteld op 27 april 2010 en is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en kan iedereen inzien in het gemeentehuis.

Betrokkene is per mail geïnformeerd over bovenstaande.

- Popkenweg 1 Zuidlaren

De indiener van deze reactie heeft gezien dat de bestemming voor Popkenweg 1 in Zuidlaren alleen een woonbestemming heeft. Op dit adres is echter ook een paramedische praktijk gevestigd. Zij vraagt zich af of het hebben van een bedrijf aan huis als dit bedrijf, net als ten tijde dat de kavel werd aangekocht en het huis en de praktijk werden gebouwd, in het bestemmingsplan wordt opgenomen.

Standpunt gemeente

Het gaat hier om een vrij beroep, dat valt binnen de regeling voor een 'beroep aan huis'. Ook in het nieuwe bestemmingsplan is een beroep aan huis bij recht mogelijk, mits wordt voldaan aan bepaalde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn niet veranderd ten opzichte van het moment waarop verzoekster haar vergunning heeft gekregen.

- Zuiderstraat 10 Zuidlaren

Bij het bestuderen van de plattegrond is het volgende opgevallen. Bestemming Zuiderstraat 10, 9471 KJ Zuidlaren is een pand waarin een winkel is gevestigd (Speciaalzaak Jackel Visser) met een woongedeelte (10A) boven de winkel. Dit staat niet aangegeven op de plattegrond.

Voor dit perceel is in een later stadium een tweede reactie ontvangen.

Op het perceel staat een verkeerde bestemming aangegeven. Zuiderstraat 10 staat aangegeven als woongebied met functie aanduiding 'horeca'. De functie aanduiding is echter detailhandel/bedrijf. Met daarboven een woning.

Standpunt gemeente

Hier is inderdaad sprake van een vergissing, een verschrijving, de aanduiding 'horeca' (h) zal worden verwijderd. Hiervoor in de plaats komt een aanduiding die detailhandel (dh) mogelijk maakt.

- Ludinge 8 en 10 Zuidlaren

Inspreker heeft bezwaar tegen de toewijzing van functie aan de panden Ludinge 8 en Ludinge 10, 8471 JD te Zuidlaren. Voor de motivering zijn diverse bijlagen meegezonden.

Standpunt gemeente

Inspreker heeft eerder gereageerd toen het voorontwerp bestemmingsplan Westlaren ter inzage lag. Toen is als volgt gereageerd:

De praktijkruimte en dienstwoning zijn middels een vrijstelling van het bestemmingsplan Bovendiepenweg gerealiseerd. Gelet op de vigerende situatie zal de dienstwoning de nadere aanduiding 'maatschappelijke voorzieningen' krijgen.

Bij recht mag voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen de oppervlakte aan bestaande gebouwen met niet meer dan 10% worden vergroot. Burgemeester en wethouders kunnen onder voorwaarden een vrijstelling verlenen tot een vergroting van 25% van de bestaande oppervlakte. Het bestemmingsplan zal op dit punt niet aangepast worden.

Gelet op de grootte van beide bebouwingsvlakken is het mogelijk de dienstwoning en de praktijkruimte met elkaar te verbinden. Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Indien plannen van de heer Perdon concreet worden, kan worden beoordeeld of en op welke manier hieraan medewerking kan worden verleend.

Uiteindelijk hebben beide percelen in bestemmingsplan Westlaren een woonbestemming met de aanduiding 'maatschappelijke doeleinden' gekregen. De feitelijke situatie is intussen niet veranderd.

Wij hebben echter in algemene zin andere keuzes gemaakt bij de maatschappelijke aanduidingen. Zo hebben wij ervoor gekozen om het perceel Ludinge 12, waar een medische praktijk gevestigd is zonder woning, een maatschappelijke bestemming te geven, terwijl ook deze voorheen een woonbestemming met aanduiding 'maatschappelijke doeleinden' had. Voor de hand ligt daar ook voor te kiezen voor de praktijkruimte op het perceel Ludinge 8.

Bij Ludinge 10 kiezen we voor een woonbestemming met aanduiding maatschappelijk. De reden hiervoor is dat de woning op het perceel Ludinge 10 anders een bedrijfswoning wordt. De woning kan dan niet meer door de huidige eigenaar worden bewoond als hij zich terugtrekt uit de praktijk, terwijl de situatie ter plaatse op dit moment prima een particuliere woning toelaat tussen beide praktijkruimten. Uiteraard kan deze keuze anders uitvallen op het moment dat de praktijkruimte op het perceel Ludinge 8 wordt uitgebreid naar dit perceel en de woning hiervan integraal onderdeel wordt. Daarvoor liggen nu echter geen concrete plannen voor. Ook nu geldt nog dat wij aan de hand van concrete plannen van de heer Perdon graag willen kijken of wij medewerking verlenen.

- Marktstraat 15 Zuidlaren

Vervolgens is een reactie ontvangen die niet specifiek over een adres gaat, maar het betreft een algemene vraag. Die algemene vraag luidt: Ik kan niet vinden welke regels er gelden voor de verschillende bestemmingen. Kunt u mij aangeven welke dat zijn?

Standpunt gemeente

Deze fase van voorbereiding voor een nieuw bestemmingsplan betreft met name een 'inventarisatiefase'. Bij het ontwerpbestemmingsplan zijn de regels bekend. Een ieder die heeft gereageerd via de viewer in de inventarisatiefase zal door ons worden geïnformeerd over het vervolg. Het informeren bestaat onder andere uit een verwijzing waar deze regels (digitaal) kunnen worden geraadpleegd.

- Lottinglaan 11 Zuidlaren

Deze indiener heeft geen opmerkingen.

Standpunt gemeente

Wij waarderen dat het perceel gecontroleerd is op eventuele onjuistheden en dat dit heeft geleid tot de bovengenoemde constatering.

-
- Stationsweg 149a Zuidlaren
Volgens de indiener van deze reactie heeft het perceel Stationsweg 149a Zuidlaren geen woonbestemming, alleen een kantoorbestemming. Op de onderliggende kaart staat als straat 'Bovendiepen', moet zijn Stationsweg.

Standpunt gemeente

Deze bestemming heeft in het verleden geleid tot discussies. Er is sprake geweest van een splitsing van het pand, waarbij de achterzijde een kantoorfunctie heeft gehouden en de voorzijde een woonfunctie heeft gekregen. Op basis van dit gebruik en de informatie die in het gemeentelijk archief is aangetroffen zal het het perceel een woonbestemming houden, maar het achterste gedeelte (nr 149a) van het perceel zal van de nadere aanduiding 'dienstverlening' voorzien worden. Hierdoor is gebruik als kantoor toegestaan.

- Koningstraat 2a/2b Zuidlaren
Ontvangen is de volgende reactie: Koningstraat 2b, 9471 GG Zuidlaren is al 20 jaar een huisartsen praktijk. Koningstraat 2a is een woonhuis.

Standpunt gemeente

Hiermee is in de inventarisatie en het ontwerpbestemmingsplan rekening gehouden. Het pand heeft om die reden een aanduiding 'maatschappelijk' op de verbeelding. Op die manier kan het zowel voor wonen als voor maatschappelijke doeleinden worden gebruikt, ook na beëindiging van de huisartsenpraktijk.

- Schoolstraat 4 Zuidlaren
Inspreekster geeft aan dat voor dit perceel een vergunning is verleend voor een kapsalon aan huis. Zij vraagt zich af of hier rekening mee is gehouden in het nieuwe bestemmingsplan?

Standpunt gemeente

In 2008 is vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor de vestiging van een kapsalon, als zijnde 'aan huis verbonden bedrijf'. Daarmee is juridisch vastgelegd dat ze de aangevraagde activiteiten mag uitvoeren. Een nieuw bestemmingsplan wijzigt dat niet. Één van de voorwaarden voor een 'aan huis verbonden bedrijf' is dat de bewoner van het adres de activiteiten uitvoert. Er dient dus een duidelijke relatie te bestaan met het 'woongebruik'.

Wanneer dit adres wordt voorzien van een nadere aanduiding 'dienstverlening' kan in principe ieder bedrijf dat voldoet aan deze begripsomschrijving zich vestigen op dit adres. Dit achten wij ongewenst. Om deze reden zal in het bestemmingsplan geen nadere aanduiding of bestemming op dit perceel gelegd worden, maar zijn de kapsalonactiviteiten door de bewoonster gewoon toegestaan.

- Perceel kadastraal bekend Zuidlaren sectie G nummer 5441

De reactie betreft geen specifiek woonadres, maar een onbebouwd perceel. In 2001 ontvangt betrokkene van de gemeente Tynaarlo, dhr. H. Steendam, het bestemmingsplan Dorpscentrum 1982, waarin het kadastrale perceel is geduid met 'Agrarische doeleinden'.

Door gemeente wordt destijds aangegeven dat bebouwing niet mogelijk is, gezien de bestemming en omdat eerder een bouwplan met bestemmingsplanwijziging ingediend was, dat na juridische stappen geen doorgang vond.

In bestemmingsplan Zuidlaren kern (2005) is 'Agrarische doeleinden' weg en heeft het perceel een bestemming 'woongebied' echter zonder bouwvlak. Betrokkene heeft hierover vóór provinciale vaststelling van het bestemmingsplan twee keer contact gehad met gemeente Tynaarlo. De gemeenteambtenaar geeft aan dat perceel beschouwd wordt als 'erf; niet bebouwd', en er voor bouw bestemmingsplanwijziging nodig zal zijn en "...gemeente geeft geen medewerking aan bebouwing van één van de laatste open stukken land en dus is geen bestemmingsplanwijziging mogelijk". Perceel wordt nu gebruikt om gras te hooien.

In de begeleiding voor het nieuwe bestemmingsplan wordt gemeld op blz.1: 'Belangrijk is dat door deze actualisatie geen nieuwe grootschalige (bouw)ontwikkelingen mogelijk wordt gemaakt, maar slechts de huidige situatie voorzien wordt van een nieuwe regeling.' Op plankaart voorstel heeft perceel 'Enkelbestemming: Woongebied'. NB: terwijl het grasland bij Oude Coevorderweg ook nu nog 'Enkelbestemming: Agrarisch' heeft (= vergelijkbare situatie). Graag ontvangt de inspreker de bevestiging dat perceel G5441 ook in het herziene bestemmingsplan nog steeds buiten het bouwvlak valt en dus niet mag worden bebouwd.



Standpunt gemeente

Het perceel heeft in het huidige bestemmingsplan, Zuidlaren kern (vastgesteld 24 mei 2005), de bestemming 'Woongebied', maar zonder bouwvlak. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht, dit kan dus niet op het bedoelde perceel, maar dit geldt niet voor bouwwerken, ook mag vergunningvrij worden gebouwd buiten het bouwvlak. Uiteraard moet dit wel zijn ten behoeve van het perceel waar het bij hoort. Zoals we ook in de eerdere beantwoording hebben aangegeven zal het nieuwe

bestemmingsplan niet voorzien in bouwvlakken op de verbeelding. Ook zullen geen ingrijpende wijzigingen worden meegenomen in dit actualiseringsplan. Als dit de wens

is, dan is de omgevingsvergunning daarvoor het geëigende instrument. De bebouwingmogelijkheden blijven dus hetzelfde, alleen worden deze nu geregeld in de regels in plaats van middels een bouwvlak.

- Brinkstraat 1 Zuidlaren

Voor dit adres wordt gevraagd of het mogelijk is om naast de woonfunctie een winkel en een B&B te vestigen? Er zijn nog geen concrete plannen, maar insprekers zouden in de toekomst een kleinschalig winkeltje of iets soortgelijks willen beginnen. Misschien wordt het een plan samen met de eigenaar van Stationsweg 1 Zuidlaren, deze panden grenzen aan elkaar.

Standpunt gemeente

Voor de vestiging van een Bed & Breakfast accommodatie is in 2013 door de gemeenteraad beleid vastgesteld. In het nieuwe bestemmingsplan worden hiervoor regels opgenomen, waarbij een beperkte B&B bij recht mogelijk is. Dit geldt niet voor een winkel. Voor wij een detailhandelsfunctie toestaan willen we graag meer informatie. Dit kennen we dus niet bij recht toe. Aan betrokkene wordt geadviseerd om voor concrete plannen ons te benaderen, zodat deze plannen afzonderlijk van deze actualisatie kunnen worden beoordeeld.

- Middenstraat 7a/7b Zuidlaren

Voorafgaand aan de indiening van de reactie is uitgebreid met de indiener gesproken. Via de 'viewer' is geconstateerd dat aan het pand Middenstraat 7b (op de begane grond) een woonfunctie is gekoppeld. Het betreft echter een ruimte die voor bedrijvigheid (voormalig galerie) in gebruik is geweest. Het pand is door betrokkene ook als zodanig aangekocht per 7 december 2015. De indiener wil graag overleg over deze situatie.

Standpunt gemeente

Uit telefonisch contact is gebleken dat het pand is aangekocht in de veronderstelling dat het deels een bedrijfspand betrof. In het verleden is het pand ook in gebruik geweest voor bedrijvigheid en op het laatste als galerie. Of dat laatste gebruik hobbymatig dan wel bedrijfsmatig was is niet bekend. Qua uitstraling is waarneembaar dat de begane grond voorheen gebruikt is voor andere doeleinden dan wonen. Ook is er parkeergelegenheid op eigen terrein. De eerste etage betreft volledig een woonfunctie.

Het huidige bestemmingsplan Zuidlaren kern geeft het perceel een woonbestemming met de aanduiding 'detailhandel'. Bedrijvigheid, anders dan 'aan huis verbonden bedrijvigheid' en detailhandel, is op het perceel niet mogelijk. Een functie als galerie is denkbaar binnen de detailhandelsbestemming. Aangezien het huidige gebruik uitsluitend wonen is, is bij de huidige inventarisatie wederom gekozen voor een woonfunctie.

In de onmiddellijke nabijheid van het perceel zijn een kapsalon en een reisbureau aanwezig. Een aanduiding detailhandel of dienstverlening is wat dat betreft geen

probleem. Wij kiezen er voor, nu er geen concreet plan ligt, de aanduiding detailhandel te handhaven. Als in de toekomst de plannen concreter zijn kunnen we

daar in het kader van vergunningverlening naar kijken. Daarbij ligt zakelijke dienstverlening meer voor de hand dan een aanduiding 'bedrijf' gezien de locatie.

- Hondsrugstraat 22 Zuidlaren

Als reactie hebben we de volgende opmerking ontvangen: Huidige bestemming 1g is onjuist: in uw kaart wonen, moet zijn wonen en/of bedrijfsruimte. Voort nr 12 en verkeerssituatie.

Standpunt gemeente

Wij hebben inspreker gevraagd om informatie over het soort bedrijf. Die informatie hebben we niet tijdig ontvangen voor verwerking. Uit informatie van de Kamer van Koophandel ontstaat het beeld van een bedrijf in de zakelijke dienstverlening. Wij hebben er daarom voor gekozen het pand naast de woonbestemming een aanduiding 'dienstverlening' te geven. Mocht tijdens de terinzagelegging blijken dat het toch (ook) een ander soort bedrijf betreft, dan kan de aanduiding als deze activiteiten op deze plek passen worden aangepast voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Wij hebben inspreker ook gevraagd wat hij bedoelt met Voort nr 12. Deze informatie is niet tijdig binnengekomen. Als dat nodig blijkt zullen wij ook hierop alsnog reageren na de terinzagelegging.

De opmerkingen over de verkeerssituatie zijn voorgelegd aan team Gemeentewerken. Hierop wordt afzonderlijk gereageerd.

- Halmersinge 31 Zuidlaren

De volgende reactie gaat over herbouwmogelijkheden van het perceel Halmersinge 31. De mede-eigenaar van dit begrijpt uit de viewer dat de lijn, die het bouwvlak aangeeft, de bestaande garage ongeveer over de nok in de lengterichting doorsnijdt. Hij zou graag bevestigd willen hebben dat de bestaande garage in de toekomst op dezelfde plek herbouwd/vervangen mag worden. In het geval dat niet wordt toegestaan heeft dat ernstige gevolgen voor de courantheid van het pand, op basis waarvan betrokkene graag verneemt op welke wijze een verzoek tot planschade ingediend kan worden.

Standpunt gemeente

In de 'viewer' zijn geen bouwvlakken aangegeven en in het nieuwe ontwerpbestemmingsplan zal ook niet met bouwvlakken gewerkt gaan worden. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan zullen de bouwmogelijkheden verbaal worden geregeld. Hoe dat exact uit gaat pakken voor hoekpercelen in het algemeen en dus ook voor dit perceel staat in de regels in het ontwerpplan. Het is uiteraard niet de bedoeling bestaande bebouwing die niet in het achtererfgebied staat uit te sluiten of onder het overgangsrecht te plaatsen. Overigens blijft een afweging nodig als iemand meer oppervlakte aan bijgebouwen heeft dan het bestemmingsplan toelaat, dan is niet de plek op het perceel leidend maar de hoeveelheid bebouwing.

-
- Wilhelminalaan 8 Zuidlaren
Inspreker vraag voor dit perceel om flexibele rooilijnen in het nieuwe bestemmingsplan (zij- en achterrooilijn). Dit in verband met de mogelijkheid om een slaapkamer te bouwen, zodat de woning geschikt te maken is voor levensloopbestendig wonen.

Standpunt gemeente

De gemeente Tynaarlo wil in het nieuwe bestemmingsplan op ieder woonperceel alleen een voorgevelrooilijn vastleggen, die is niet van invloed op bouwmogelijkheden aan de zij- en achterkant. Alleen bij hoekpercelen is er ook aan de zijkant van de woning een rooilijn gelegen, maar dan alleen aan de zijkant die grenst aan de weg. Daarvan is bij Wilhelminalaan 8 gaan sprake. Of de gewenste aanpassing van de woning mogelijk is, zal getoetst moeten worden zodra er een concreet bouwplan ligt. Bij dit perceel dient er wel rekening gehouden te worden met het 'beeldbepalende karakter' van de woning.

- De Millystraat 15 Zuidlaren
Vanuit de directe woonomgeving zijn twee reacties ontvangen over het hierboven genoemd adres en de ter plaatse gevestigde Bed & Breakfastaccommodatie.

De eerste inspreken geeft te kennen bezwaar te hebben tegen de toekenning van de bestemming 'horeca' voor het adres de Millystraat 15, en dan specifiek voor de schuur direct grenzend aan De Millystraat 25.

Een andere inspreker tekent eveneens bezwaar aan tegen een wijziging in het bestemmingsplan wat betreft het perceel de Millystraat 15 (Bed en Breakfast de Vredenhof). Er is een vergunning aangevraagd voor het voeren van de horecafunctie Hotel. Tegen deze bestemming tekent men per mail bezwaar aan. In aanvulling hierop wordt opgemerkt dat het genoemde bedrijf op dit adres is gestart als kleinschalig Bed en Breakfast maar na verloop van tijd steeds verder is uitgebreid met steeds meer bedden en activiteiten (vergaderruimte voor bedrijven, een winkeltje met streekproducten). Meer bedden (wat zal gebeuren als het pand de functie van hotel krijgt) is een toename in de capaciteit om gasten onder te brengen, meer gasten, meer bedrijvigheid, meer (over)last voor de omwonenden in dit gebied. Inspreker is bezorgd over deze toename van bedrijvigheid, activiteiten, klanten, wellicht auto's die geparkeerd moeten worden in de omgeving van het hotel en is daarom van mening dat daarvoor de omliggende woningen te dicht rondom de genoemde Bed and Breakfast wonen om de privacy te kunnen blijven garanderen.

Een derde inspreker onderschrijft de hierboven genoemde bezwaren.

Standpunt gemeente

Voor het perceel De Millystraat 15 is een uitgebreide planologische procedure gevoerd om de vestiging van 7 kamers in het kader van een Bed & Breakfast mogelijk te maken. Deze procedure is gevolgd omdat een Bed & Breakfast van deze omvang niet realiseerbaar was binnen de bestaande bestemmingsplanregels.

Wij hebben er bij het vrijgeven van de verbeelding voor gekozen het perceel De Millystraat 15 de bestemming 'Centrum', met nadere aanduiding 'horeca' mee te geven. Enerzijds had dit voorstel te maken met het overeenkomstig bestemmen van hetgeen al via de uitgebreide planologische procedure juridisch mogelijk is, anderzijds maakte dit een kleine uitbreiding mogelijk omdat dan op het perceel ook maaltijden en dranken mogen worden bereid voor de gasten. Daarbij moet worden opgemerkt dat de aanduiding 'horeca' uiteenvalt in 3 categorieën, waarvan categorie 2 van toepassing zou zijn voor deze Bed & Breakfast. Wij hadden dit opgenomen vanuit de veronderstelling dat deze situatie inmiddels via een omgevingsvergunning zou zijn gelegaliseerd. Dit is niet het geval.

Omdat het hier een actualisatieplan betreft, is het uitgangspunt dat we geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. Het toevoegen van een horeca-aanduiding op een perceel of pand kan door de omgeving als zeer ingrijpend worden ervaren. Wij vinden dat derden daarom voldoende duidelijkheid moeten hebben dat de situatie wijzigt. Hiervoor leent zich procedure rond de aanvraag van een omgevingsvergunning meer dan de actualisatie van een bestemmingsplan. Wij hebben daarom besloten de huidige uitbreidingsplannen van de eigenaar van het perceel niet mee te nemen in dit bestemmingsplan, waar we uiteraard wel vastleggen wat al eerder is vergund. De bestemming wordt dus weer 'woongebied', net als in het huidige bestemmingsplan. Daaraan voegen we, conform de eerder verleende vergunning, een aanduiding Bed & Breakfast toe.

- Heerdenlaan 85 Zuidlaren

Naar aanleiding van de 'viewer' meldde inspreker zich bij ons voor dit perceel en twee aangrenzende perceeltjes gemeentegrond (nummers 2923 en 3453). Zie ook onderstaande luchtfoto. Inspreker vraagt of het mogelijk is bedoelde perceeltjes te kopen. Hij zou het liefst het hele stuk kopen tot aan de weg en dan ook de strook ervoor van ca 1 meter tussen zijn perceel en de weg. Als de gemeente instemt met de verkoop kan het bestemmingsplan inclusief het bouwvlak aangepast worden zodat de bewoner er mogelijk een schuurtje of schutting kan plaatsen.



Standpunt gemeente

Het verzoek om grond te mogen aankopen wordt afgehandeld, los van de bestemmingsplanprocedure. Omdat zowel de grond bij de woning als de gronden waarvoor inspreker interesse heeft de bestemming 'woongebied' hebben, is de uitkomst van deze discussie niet relevant voor de uiteindelijke bestemming. De bestemming blijft ongewijzigd. Omdat het een hoekperceel betreft mag niet bij recht

in het hele gebied achter de voorgevel van de woning worden gebouwd, maar bouwen buiten het achtererfgebied wordt met een binnenplanse afwijgingsprocedure geregeld.

Voor de percelen Middenstraat 1a, Zuiderstraat 18a en Eltinge 23 hebben insprekers telefonisch aangegeven dat er niets veranderd/gewijzigd is de laatste 10 jaar, maar dat men wel graag de huidige bestemming en mogelijkheden wil behouden.

B. Ambtelijke aanpassingen

Gedurende het traject om te komen tot een ontwerpbestemmingsplan is geconstateerd dat de gepresenteerde verbeelding (via de 'viewer') op onderdelen nog aangepast moet worden ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan. Die situaties worden hieronder beschreven.

- Middenstraat 1 B Zuidlaren
Op dit perceel is de Wereldwinkel gevestigd binnen de bestemming "Groen-Brink". Het voorstel is om de Wereldwinkel inclusief de omliggende verharding de aanduiding detailhandel te geven. Voor het overige de bestemming "Groen-Brink" handhaven.
- Laarweg 16 Zuidlaren
Op dit perceel is een manege gevestigd. Op de verbeelding zal alsnog een nadere aanduiding 'manege' toegevoegd worden. In de regels zal hier een verwijzing naar gemaakt worden.
- Laarwoud 3 Zuidlaren
Voor het Laarwoud zal op de verbeelding weer aangesloten worden bij de oorspronkelijke aanduidingen, zoals 'galerie', 'kantoor' 'bijgebouwen toegestaan' en 'parkeren'. Tevens hoort het bos bij de aanduiding 'rijksmonument'. De aanduiding 'beeldbepalend' is per abuis opgenomen, dus deze zal verdwijnen.
- Locatie Bovendiepen
Omdat er op deze locatie nog gebruik gemaakt kan worden van bestaande bouw-mogelijkheden, dient dit op de verbeelding aangegeven te worden (maximum aantal woningen). Ook de toegestane bouw- en goothoogte dienen op de verbeelding te staan, omdat deze afwijken van de normen voor de rest van het bestemmingsplan.
- Monumentale bomen
De aanduiding op de verbeelding dient gewijzigd te worden van 'waardevolle boom' in 'monumentale boom'.
- Stationsweg 22 Zuidlaren
Voor dit perceel is in 2015 medewerking verleend aan de vestiging van een horeca-gelegenheid. De verbeelding dient daarom alsnog voorzien te worden van de aanduiding 'horeca 1'.
- Plangrens Tienelsweg Zuidlaren
De woningen aan de Noordoostzijde van de Tienelsweg zijn opgenomen in dit bestemmingsplan, waar ze voorheen behoorden tot het bestemmingsplan Westlaren. De plangrens die is aangegeven is echter niet correct, deze stopt bij de voorgevelrooilijn

van de woningen. De plangrens dient aangepast te worden tot aan de weg, daar waar de gemeentelijke eigendommen beginnen.

- Groningerstraat 26 Zuidlaren
De aanduiding voor kleinschalig kamperen is alleen op de achterzijde van het perceel gelegd. De aanduiding komt op het hele perceel, omdat de voorzijde van het perceel wordt gebruikt om de achterzijde van het perceel te bereiken.
- Brinkstraat 22 Zuidlaren
Hier is een balletschool gevestigd. De aanduiding sport (s) wordt gewijzigd in de aanduiding maatschappelijk (m).
- Hemsinge ong.
Op de kaart staan 4 woningen aangegeven in het blokje dat nog niet is bebouwd. Er zijn er echter volgens het bestemmingsplan maar 2 mogelijk. Nu dit een actualisatie betreft wordt alleen vastgelegd wat al planologisch is geregeld. Wij veranderen dit dus in 2 woningen.

3. Verdere procedure

Alle hiervoor ingenomen standpunten worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan Zuidlaren Centrum. Tevens worden de ambtelijke aanpassingen verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, zowel in de regels als de verbeelding.

Aan de gemeenteraad wordt verzocht in te stemmen met deze inspraaknotitie en het ontwerpbestemmingsplan op te stellen overeenkomstig deze notitie. Tevens wordt de gemeenteraad verzocht de formele procedure op te starten door het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor ter inzage legging. Bovendien zal het overleg met de overlegpartners gestart worden.

Naar verwachting zal het ontwerpbestemmingsplan half maart 2016 gereed zijn voor ter inzagelegging. Gedurende een periode van zes weken bestaat er de mogelijkheid om formeel een zienswijze in te dienen.

De ter inzagelegging wordt onder andere kenbaar gemaakt via de gemeentelijke website en de Staatscourant. Ook zijn de bestanden digitaal in te zien via de site van landelijke overheid: www.ruimtelijkeplannen.nl