

---

gemeente  
**Tynaarlo**



Nota inspraak- en overlegreacties  
voorontwerp-bestemmingsplan  
'Tynaarlo kern'

(geanonimiseerd)

17 oktober 2011

---

---

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Indieners van inspraak- en overlegreacties .....</b>	<b>3</b>
	2.1 <i>Inspraakreacties</i> .....	3
	2.2 <i>Overlegreacties</i> .....	3
<b>3</b>	<b>Overzicht ingediende reacties .....</b>	<b>4</b>
	3.1 <i>Inspraakreacties</i> .....	4
	3.2 <i>Overlegreacties</i> .....	12
	3.3 <i>Ambtshalve wijzigingen</i> .....	12

---

# 1 Inleiding

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' heeft met ingang van vrijdag 27 mei 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De tervisielegging is op 25 mei 2011 bekendgemaakt door plaatsing in de Oostermoer/Noordenveld. Op 14 juni jongstleden is voor belangstellenden een inloopbijeenkomst georganiseerd in Café Centraal in Tynaarlo.

Het bestemmingsplan kon vanaf 27 mei 2011 tot en met 7 juli 2011 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 voorontwerp-bestemmingsplan via de website ([www.tynaarlo.nl](http://www.tynaarlo.nl)) worden geraadpleegd.

Daarnaast is ter uitvoering van artikel 3.1.1 Besluit op de Ruimtelijke Ordening (BRO) het voorontwerp-bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' aan diverse overleginstaties gezonden. Ook heeft de Commissie Ruimtelijke Plannen van de provincie Drenthe het bestemmingsplan beoordeeld.

---

## 2 Indieners van inspraak- en overlegreacties

Gedurende de termijn van terinzagelegging, kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een reactie op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' kenbaar maken. Van de mogelijkheid om een reactie in te dienen is door een aantal personen en instellingen gebruik gemaakt. Gelet op publicatie op internet zijn de inspraakreacties geanonimiseerd.

### 2.1 *Inspraakreacties*

Gedurende de tervisielegging hebben wij van de onderstaande persoon een inspraakreacties ontvangen.

Inspraakreactie 1	Schoolstraat 9	9482 PG TYNAARLO.
Inspraakreactie 2	Hageneind 6a	9482 PE TYNAARLO.
Inspraakreactie 3	Dorpsstraat 27	9482 PA TYNAARLO.
Inspraakreactie 4	De Wedberg 12	9482 RT TYNAARLO.
Inspraakreactie 5	Dorpsstraat 57	9482 PB TYNAARLO.
Inspraakreactie 6	Dorpsstraat 2	9482 PC TYNAARLO.
Inspraakreactie 7	Brink 2	9482 VJ TYNAARLO.
Inspraakreactie 8	Schoolstraat 7	9482 PG TYNAARLO.
Inspraakreactie 9	Brink 6	9482 VJ TYNAARLO.
Inspraakreactie 10	P/a Villapark 3	9482 VC TYNAARLO.
Inspraakreactie 11	Postbus 7015	9701 JA GRONINGEN.
Inspraakreactie 12	Biltstraat 110-112	3572 BJ UTRECHT.
Inspraakreactie 13	P/a Leemdobbe 7	9472 ZR ZUIDLAREN.
Inspraakreactie 14	Dorpsstraat 32	9481 PC TYNAARLO.
Inspraakreactie 15	Dorpsstraat 55	9482 PB TYNAARLO.

De inspraakreacties konden worden in gediend tot en met donderdag 7 juli 2011, waarbij volgens de jurisprudentie de datum van verzending doorslaggevend is. Inspraakreactie 8 is per post ontvangen op 21 juli 2011, inspraakreactie 9 is per post ontvangen op 25 juli 2011, inspraakreactie 10 is per post ontvangen op 29 juli 2011, inspraakreactie 12 is per fax ontvangen op 11 juli 2011 en inspraakreactie 15 is afgegeven op 8 juli 2011. Deze zijn, ondanks de termijnoverschrijding, toch in behandeling genomen. De overige inspraakreacties zijn tijdig ingediend.

### 2.2 *Overlegreacties*

Het voorontwerp-bestemmingsplan is eveneens verzonden aan zowel de provincie Drenthe als aan diverse andere overleginstanties. Van de onderstaande instanties is een overlegreactie ontvangen:

01. Waterschap Hunze & Aa's;
02. VROM-inspectie.

In het volgende hoofdstuk worden de inspraak- en overlegreacties van een inhoudelijke reactie voorzien.

---

## 3 Overzicht ingediende reacties

Hieronder worden de ontvangen reacties per kern beknopt weergegeven en van een reactie voorzien. Daar waar nodig zal het bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' worden aangepast.

### 3.1 *Inspraakreacties*

#### **Inspraakreactie 1:**

Verzocht wordt het perceel behorende bij de Schoolstraat 9 in Tynaarlo als woongebied (tuin) te bestemmen.

#### **Onze reactie:**

*Het perceel aan de Schoolstraat 9 in Tynaarlo kent in het voorontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Woongebied' en de bestemming 'Agrarisch'. Gelet op het gebruik wordt voorgesteld de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming.*

#### **Inspraakreactie 2:**

De eigenaar vraagt of het mogelijk is de huidige winkelbestemming op het pand Hageneind 4 in Tynaarlo te behouden in verband met toekomstige mogelijkheden.

#### **Onze reactie:**

*Het perceel aan de Hageneind 4 in Tynaarlo is al geruime tijd in gebruik voor woondoeleinden. In het bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' wordt de bestaande situatie qua gebruik en bebouwing vastgelegd. Gelet hierop heeft het perceel in het voorontwerp-bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. Een volwaardige winkel achten wij op deze plek tevens niet wenselijk. Mochten de plannen concreet worden dan kan gekeken worden in hoeverre de regeling voor aan huis verbonden bedrijvigheid een oplossing biedt. Voorgesteld wordt om niet aan de inspraakreactie tegemoet te komen.*

#### **Inspraakreactie 3:**

Aan de Dorpsstraat 27 in Tynaarlo is stoeterij Riche gevestigd. Verzocht wordt dit perceel van een agrarische bestemming te voorzien.

#### **Onze reactie:**

*In het verleden was op deze locatie een agrarisch bedrijf gevestigd. Dit bedrijf is echter niet meer als zodanig in gebruik. Het voorontwerp-bestemmingsplan kent de genoemde locatie een woonbestemming toe. Begin 2010 is namelijk voor dit perceel een bouwvergunning verleend. Op het aanvraagformulier is aangegeven dat het om een woonhuis met bijbehorende opstallen gaat. Daarnaast is voor dit adres geen milieuvergunning verleend.*

*Doordat er geen milieuvergunning is verleend is qua regelgeving op dit moment sprake van het hobbymatig houden van paarden. Dit kan echter tot een beperkt aantal paarden. Indien men meer paarden heeft is een milieuvergunning noodzakelijk en dient men aan de milieuwetgeving te voldoen. Aangezien de omvang van de bedrijfsactiviteiten niet bekend is gaan wij graag met stoeterij Riche BV in overleg om te kijken naar de mogelijkheden op het perceel. Een agrarische bestemming is aldus niet per definitie noodzakelijk voor een stoeterij. Wij stellen voor vooralsnog de woonbestemming te handhaven.*

#### **Inspraakreactie 4:**

De appellante geeft aan de actualisatie van bestemmingsplan een goede zaak te vinden. De ruime bestemming 'Woongebied' baart hem echter zorgen. Binnen deze bestemming is te veel mogelijk. De beeldbepalende groenstrook langs De Wedberg kan bijvoorbeeld gebruikt worden als parkeerplaats, verbreding van de straat of als tuinen van particulieren. Hij verzoekt deze gebieden van een groenbestemming voorzien.

---

Daarnaast hebben de school en het dorps huis de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden'. Dit is volgens de appellatant tevens een te ruime bestemming. Hij pleit voor een omschrijving van enkel het bestaande gebruik. Maatschappelijk gebruik in de vorm van bijvoorbeeld forensische psychiatrische klinieken, opvang Leger des Heils en penitentiaire inrichtingen is ongewenst midden in het dorp.

De ruime bestemming van de school houdt wellicht verband met de wens van het college om de school onder te brengen in een op te richten MFA op de locatie Van Wijk en Boerma. In het voorontwerp wordt dit terrein niet betrokken. Aangenomen wordt dat het college hier te zijner tijd een apart bestemmingsplan voor opstelt. De locatie Van Wijk en Boerma wordt door de indiener van de inspraakreactie als een onjuiste locatiekeuze gezien. Tevens is het niet juist dat de saneringskosten de enkele redenen zijn voor het vestigen van een MFA op deze locatie.

De grens van het Van Wijk en Boerma terrein is ruim gekozen. Delen van het park langs de waterkant en de vijver/ijsbaan zijn hierbij betrokken. Verzocht wordt het complete park inclusief vijver/ijsbaan in het voorontwerp-bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' op te nemen en deze overeenkomstig het huidige gebruik te bestemmen. Zo niet dan bestaat de indruk dat de MFA zich tot hier zal uitstrekken.

**Onze reactie:**

*Het voorontwerp-bestemmingsplan kent gebiedsgerichte bestemmingen. In de bestemming 'Woongebied' is de centrale functie waarvoor de gronden zijn aangewezen het wonen. De daaraan op gebiedsniveau ondergeschikte functies, zijnde verkeer en verblijf, openbare nutsvoorzieningen en groenvoorzieningen worden in de doeleindenomschrijving expliciet benoemd. De gemeentelijke groenstrook aan de Wedberg is inderdaad opgenomen in de bestemming 'Woongebied'. Bij het toekennen van de bestemming is gekeken naar het 'Groene Dorpenplan'. Deze heeft het gemeentelijk groen gewaardeerd in vijf categorieën, te weten:*

- 1) *Cultuurhistorisch en landschapsgroen*
- 2) *Begeleidingsgroen*
- 3) *Centrumgroen/accentsgroen en begraafplaatsen*
- 4) *Wijkgroen*
- 5) *Buurtgroen*

*De groenstrook aan de Wedberg is hierin als 'buurtgroen' benoemd en neemt daarmee de minst krachtige plaats in het landschap in. Daarnaast zijn delen van de groenstrook in gebruik als inrit (verkeer en verblijf). Voorgesteld wordt om de groenstrook niet apart te bestemmen.*

*De bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' heeft betrekking op een diversiteit aan functies, die als gemeenschappelijk kenmerk hebben dat zij dienstbaar zijn aan de woonfunctie. In het huidige bestemmingsplan 'Tynaarlo' heeft de locatie de bestemming 'Bijzondere doeleinden' nader aangeduid als sociale-, educatieve en kulturele voorzieningen. De door de heer Van Dam genoemde functies kunnen reeds op basis van het huidige bestemmingsplan hierin ondergebracht worden. Bij de start van het project 'Actualiseren van Bestemmingsplannen' is voor een systematiek van gebiedsgerichte bestemmingen gekozen. In alle nieuwe bestemmingsplannen hebben scholen de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' gekregen. De locatiekeuze voor een MFA staat hier los van.*

*Voor wat betreft de locatie en de inrichting van de MFA zijn wij nog in gesprek met het dorp. Zo hebben wij op 10 oktober jongstleden een discussieavond in het dorp gehad. De planvorming rondom de sanering en de herontwikkeling is complex en staat los van deze actualisatie. Indien een herontwikkeling wordt voorgestaan die niet past binnen het huidige bestemmingsplan, zal hiervoor een separate planologische procedure worden gevolgd.*

---

*De omvang van de 'witte vlek' rond de locatie Van Wijk en Boerma is ontstaan naar aanleiding van de eigendomsituatie. Qua afbakening van het plangebied streven wij er naar om percelen in zijn geheel op te nemen. Zo wordt voorkomen dat een perceel in meerdere bestemmingsplannen valt. Daarnaast heeft het vervuilinggebied een rol gespeeld. De 'witte vlek' beslaat de vervuilde gronden van de Nederlandse Spoorwegen. Voor deze vlek blijft de regeling uit het huidige bestemmingsplan 'Tynaarlo' van kracht. De gronden kunnen dienovereenkomstig in gebruik blijven. In de inspraakreactie wordt tevens een opmerking over de saneringskosten, inrichting en de financiering. Deze vallen buiten bereik van dit bestemmingsplan en zullen aan de projectleider MFA Tynaarlo worden voorgelegd.*

**Inspraakreactie 5:**

Het pand aan de Dorpsstraat 57 in Tynaarlo is uitermate geschikt voor een kleinschalig bedrijf. Verzocht wordt de ambachtelijke bestemming van dit pand te behouden. Dit aangezien de gemeente kleine bedrijven in de dorpskern wil stimuleren.

**Onze reactie:**

*Aan de Dorpsstraat 57 in Tynaarlo zat voorheen de klompenmakerij. De eigenaar heeft de klompenmakerij geschonken aan Molenmuseum De Wachter in Zuidlaren. In het bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' wordt het bestaande gebruik bestemd. Vandaar dat het perceel een woonbestemming heeft gekregen. Voor kleinschalige bedrijvigheid is de regeling 'Aan huis verbonden beroepen en bedrijven' van toepassing. In het hoofdbouw of in een vrijstaand bijgebouw mag zich dan een bedrijf vestigen. Voorwaarde is wel dat een dergelijk bedrijf aanvaardbaar is binnen een woongebied. Een bedrijf wat hinder veroorzaakt achten wij bijvoorbeeld niet passend binnen een woongebied. Voorgesteld wordt de woonbestemming te handhaven.*

**Inspraakreactie 6:**

De eigenaar verzoekt de specifieke bouwaanduiding 'beeldbepalend' van de schuur tussen de percelen Dorpsstraat 27 en 29 in Tynaarlo te verwijderen.

**Onze reactie:**

*Voor een reactie op de inspraakreactie verwijzen wij naar de ambtshalve wijzigingen in paragraaf 3.3.*

**Inspraakreactie 7:**

De woning aan de Brink 2 in Tynaarlo wordt gewijzigd van een agrarische bestemming naar beeldbepalend pand. De criteria hiervoor zijn echter niet duidelijk. Zolang deze criteria niet duidelijk zijn, maakt men bezwaar tegen de beeldbepalende aanduiding van het pand. Tevens wordt een beroep gedaan op het gelijkheidsbeginsel. In een aantal overduidelijke gevallen worden panden niet als beeldbepalend aangeduid, terwijl voor een ieder duidelijk is dat deze panden wel degelijk beeldbepalend zijn.

Het is voorts de bedoeling met de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan de actuele situatie van het huidige gebruik vast te leggen. In een aantal gevallen is dit niet gebeurt. Er zijn percelen die in het nieuwe plan een agrarische bestemming hebben behouden, terwijl deze niet (meer) overeenkomstig worden gebruikt. Op grond van het gelijkheidsbeginsel wordt bezwaar gemaakt tegen de wijziging van de agrarische bestemming van ons perceel.

**Onze reactie:**

*Het pand aan de Brink 2 in Tynaarlo heeft in het huidige bestemmingsplan 'Tynaarlo' een agrarische bestemming nader aangeduid als karakteristieke bebouwing. Het agrarisch gebruik is inmiddels beëindigd. In het voorontwerp heeft dit perceel derhalve een woonbestemming gekregen. De aanduiding 'karakteristieke bebouwing' is behouden in de vorm van de aanduiding 'Beeldbepalend'. Panden met een dergelijke aanduiding vormen een meerwaarde in het straatbeeld. Tijdens de voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan is het dorp op dit punt geïnventariseerd. Hierbij is per pand gekeken naar de gaafheid (mate van originaliteit van de constructie), de ligging (stedenbouwkundig), de cultuurhistorie (bijzondere functie zoals school, tol-*

---

*huis, nutsvoorziening) en de zeldzaamheid van het pand (uniek in soort of verschijning). De combinatie van deze aspecten maakt een pand al dan niet beeldbepalend.*

*Naar aanleiding van een opmerking van de eigenaar hebben wij het plangebied nogmaals bekeken en stellen voor aan het pand aan de Hageneind 8 in Tynaarlo de aanduiding 'Beeldbepalend' toe te kennen. Zie hiervoor tevens de paragraaf Ambtshalve wijzigingen.*

*Wij zullen het plangebied voor wat betreft het huidige gebruik nogmaals onder de loep nemen en daar waar nodig wijzigen. Aangezien het perceel aan de Brink 2 in Tynaarlo niet meer agrarisch in gebruik is, zullen wij de woonbestemming uit het voorontwerp-bestemmingsplan handhaven.*

#### **Inspraakreactie 8:**

Verzocht wordt het bouwvlak, gelet op toekomstige bouwplannen, aan te passen. De schuur/garage wordt verplaatst richting De Steeg. Deze zou dan volgens het voorontwerp buiten het bouwvlak worden gebouwd. De eigenaar verzoekt dan ook het bouwvlak richting De Steeg uit te breiden.

#### **Onze reactie:**

*Voorgesteld wordt aan het verzoek tegemoet te komen. Op dit moment ligt er echter geen aanvraag om een omgevingsvergunning voor het verplaatsen van de schuur/garage. Voor wat betreft de exacte positionering van het bouwvlak gaan wij dan ook graag met de aanvrager in overleg.*

#### **Inspraakreactie 9:**

De gemeente Tynaarlo heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan de bouw van een schuur. Hierbij is aangegeven dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 100m<sup>2</sup> mag bedragen. De eigenaar verzoekt, los van de bestaande bijgebouwen, een schuur van 100m<sup>2</sup> mogelijk te maken.

#### **Onze reactie:**

*Het perceel heeft in het bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. De regels geven aan dat voor woonpercelen groter dan 1000m<sup>2</sup> de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen niet meer dan 100m<sup>2</sup> mag bedragen. Op het perceel staat op dit moment een kippenschuur van circa 50m<sup>2</sup>. Hierdoor is de gewenste uitbreiding met 100m<sup>2</sup> niet meer mogelijk. De gezamenlijke oppervlaktemaat voor bijgebouwen is een standaard bouwbeperking in onze kernen. Hier willen wij vooralsnog niet van afwijken. Binnen de regels uit het bestemmingsplan en de regeling voor het vergunningsvrij bouwen zien wij bovendien mogelijkheden om de uitbreiding alsnog realiseren. Dit heeft echter wel consequenties voor de kippenschuur. Hierover gaan wij graag met de eigenaar in overleg. Voorgesteld wordt om de regeling ten aanzien van de bijgebouwen niet te wijzigen.*

#### **Inspraakreactie 10:**

De inspraakreactie richt zich op het villapark in Tynaarlo. De vereniging van eigenaren geeft aan dat er mogelijk een verschil van inzicht is over de huidige status van het villapark. Vermoed wordt dat de gemeente van mening is dat het hier een natuurterrein betreft. Dit geldt slechts voor een enkel perceel. Verzocht wordt de gemeentelijke opvatting te herijken en een aanpassing van de voorgestelde planologische regeling.

Concreet wordt bezwaar gemaakt tegen de beperkingen die worden gehandhaafd ten aanzien van het bouwvolume en maatvoering van de huizen ten opzichte van het oude bestemmingsplan. De huizen hebben de bestemming 'Landhuis 1' en zijn fors beperkt ten opzichte van de huizen met de bestemming 'Landhuis 2'. De beperkingen (oppervlakte, goothoogte en nokhoogte) hebben een negatief effect op de toekomstige waardeontwikkeling van de percelen en schaden daardoor onze financiële belangen. Daarnaast maakt een beperking van de maatvoering het vrijwel onmogelijk de huizen levensloopbestendig te maken. In vergelijking

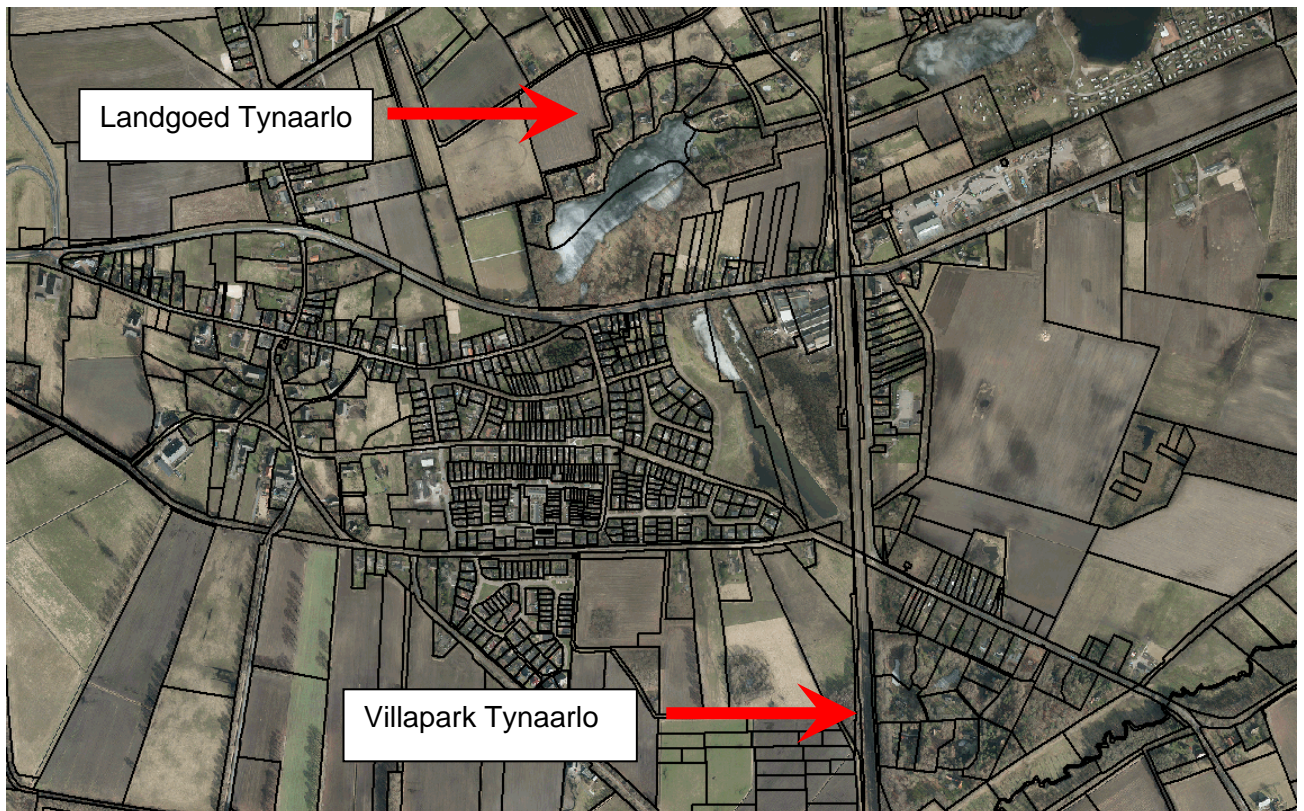


met de bestemming 'Woongebied' wordt men tevens ongelijk behandeld. Verzocht wordt de regels uit de bestemming 'Landhuis 2' van toepassing te verklaren voor het villapark.

De vereniging van eigenaren maakt tevens bezwaar tegen de beperkingen ten aanzien van het tuinonderhoud. Dit wekt de indruk dat de gemeente wil vasthouden aan het beeld van een natuurbos.

**Onze reactie:**

*Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' maakt deel uit van een actualisatie. Dit betekent dat de bestaande situatie voor wat betreft bebouwing en gebruik wordt vastgelegd. De woningen in het villapark Tynaarlo hebben in het voorontwerp de bestemming 'Wonen – Landhuis 1'. De bijbehorende regeling is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan 'Zeegse'. Dit betekent dat hier woningen met een maximale oppervlaktemaat van 120m<sup>2</sup> en bijgebouwen met van maximaal 50m<sup>2</sup> gebouwd mogen worden.*



*De vereniging van eigenaren maakt in haar inspraakreactie een vergelijking met de woningen rond het natuurbad. Deze hebben de bestemming 'Wonen – Landhuis 2'. De bijbehorende regeling is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan 'Landgoed Tynaarlo'. Dit heeft geresulteerd in woningen met een maximale oppervlaktemaat van 300m<sup>2</sup> en bijgebouwen van maximaal 50m<sup>2</sup>. De woningen rond het natuurbad zijn in de jaren '90 ontwikkeld als zijnde een landgoed met een beperkt aantal landgoedvilla's in een groepsetting. Om het landgoed karakter te realiseren en zich te kunnen onderscheiden van het bestaande woningaanbod was een grotere oppervlaktemaat noodzakelijk. De woningen in het villapark zijn destijds gebouwd vanuit recreatief oogpunt. Inmiddels is het recreatieve aspect verdwenen en zijn de bouwbeperking aangepast voor het gebruik als woonfunctie. Gelet op het verschillende karakter en vormgeving van beide gebieden doet een vergelijking hier geen opgeld.*

*Door het bestendigen van de huidige regeling is geen sprake van een verslechtering c.q. beperking van de bouw mogelijkheden voor de woningen in het Villapark. Gelet op voorgaande zien wij geen aanleiding de be-*

---

*stemming van de woningen in het villapark Tynaarlo te verruimen naar 'Wonen – Landhuis 2'. Voorgesteld wordt het voorontwerp niet te wijzigen.*

*De vereniging van eigenaren is in de veronderstelling dat wij het villapark als natuurbos beschouwen. Gelet op het bestendigen van de bouwmogelijkheden is het niet onze intentie het villapark Tynaarlo als natuurbos te betitelen. Los daarvan zullen wij de bepalingen omtrent het aanbrengen of verwijderen van boom- en struikbeplanting aanpassen.*

### **Inspraakreactie 11:**

Namens de eigenaar maakt men bezwaar tegen de woonbestemming op het perceel Vriezerweg 1 in Tynaarlo. Dit agrarisch perceel is aangekocht om eventuele belemmeringen voor de exploitatie van het tegenoverliggende tankstation op voorhand weg te nemen. Om de aankoop van de percelen rendabel te maken wil cliënt deze gaan gebruiken en ontwikkelen als bedrijfsterrein al dan niet in het verlengde van de bestaande bedrijven.

In het voorontwerp-bestemmingsplan heeft het agrarisch bouwperceel de bestemming Woongebied gekregen en de gronden hebben hun agrarische bestemming behouden. Daarnaast heeft de boerderij de aanduiding 'beeldbepalend' gekregen. Cliënt kan zich hier niet mee verenigen. Nu agrarisch gebruik niet meer aan de orde is (de schuur wordt op dit moment gebruikt voor de opslag van materialen en spullen van het bedrijf) is een bedrijfsbestemming de enige reële optie. Bovendien past dit binnen gemeentelijk- en provinciaal beleid. Hiervoor is wel een vergroting van het bouwvlak noodzakelijk aangezien onvoldoende ruimte resteert voor een nieuwe loods. De boerderij kan, als onderdeel van de bedrijfsbestemming, een woonfunctie behouden. Qua invulling zijn verschillende mogelijkheden denkbaar: vestiging van een nieuw bedrijf (supermarkt, detailhandel, opslag etc.) of verplaatsing van het bestaande autobedrijf van Zuidlaren naar Tynaarlo. Cliënt vraagt zich bovendien af waarom het pand de aanduiding beeldbepalend heeft gekregen.

### **Onze reactie:**

*De boerderij aan de Vriezerweg 1 in Tynaarlo is al geruime tijd niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. Doordat het agrarisch gebruik is beëindigd is hier sprake van vrijkomende agrarische bebouwing. In het kader van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied hebben wij voor het hergebruiken van dergelijke bebouwing een beleidslijn opgesteld (het zogenaamde VAB-beleid). Hiermee willen we voorkomen dat karakteristieke bebouwing verloren gaat en kapitaalvernietiging wordt tegengegaan. Het VAB-beleid gaat uit van de volgende voorwaarden:*

- *De nieuwe invulling moet binnen de bestaande gebouwen plaatsvinden en is kleinschalig van aard;*
- *De woonfunctie moet behouden blijven;*
- *Incidentele buitenopslag kan slechts via een ontheffing en dient op een goede wijze op het erf te worden ingepast. Hiervoor dient een inrichtingsplan opgesteld te worden;*
- *Er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast moet het beeld van een agrarisch bedrijf behouden blijven;*
- *Detailhandel is slechts toegestaan in ondergeschikte vorm en moet een directe relatie hebben met de hoofdactiviteit. Om dit te kunnen garanderen is aan de detailhandelsfunctie een oppervlaktemaat gekoppeld;*
- *Er dient geparkeerd te worden op eigen terrein;*
- *De functieverandering mag niet leiden tot conflicten met bestaande functies;*
- *Er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast (geluid/geur etc.);*
- *De bestaande infrastructuur moet berekend zijn op de nieuwe activiteit.*

*Bovenstaande voorwaarden zijn ontleend aan de principes van de SER-ladder en de provinciale voorwaarden voor agrarische hergebruiksmogelijkheden. Uit de inspraakreactie komt niet duidelijk naar voren welke invulling men exact wenst. Aan de hand van bovengenoemde voorwaarden willen wij met de heer Plantinga*

---

*meedenken over een passende invulling van de voormalige boerderij. De genoemde opties supermarkt, detailhandel en autobedrijf zijn niet alleen uit ruimtelijk oogpunt maar ook gelet op de regionale afspraken (geen grootschalige bedrijvigheid aan deze zijde van de A28) echter uitgesloten. Naast regionale afspraken speelt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een rol. Op dit moment vormt de voormalige boerderij geen belemmering voor het functioneren van het tegenoverliggende tankstation. Bij nieuwe ontwikkelingen aan de Vriezerweg 1 in Tynaarlo waarbij de persoonsdichtheid toeneemt en/of objecten worden toegevoegd is het zeer aannemelijk dat het tankstation niet meer aan de vereisten voor het plaatsgebonden- en groepsrisico kan voldoen.*

*Tijdens de voorbereiding op het nieuwe bestemmingsplan is geïnventariseerd welke panden beeldbepalend zijn. Hierbij is gekeken naar facetten als gaafheid, ligging, cultuurhistorie en zeldzaamheid. Een combinatie van deze facetten maakt een pand al dan niet beeldbepalend. De Vriezerweg 1 in Tynaarlo vormt de entree van het dorp en is direct zichtbaar vanaf de rotonde. Hierdoor is het een markant beginpunt van het dorp. De boerderij vormt als Krimpentype een wezenlijk onderdeel van de cultuurhistorie van Tynaarlo. Door de verschijningsvorm maakt en houdt de boerderij het agrarisch verleden zichtbaar.*

*Gelet op bovenstaande zullen wij het bouwvlak, de bestemming en de aanduiding uit het voorontwerp-bestemmingsplan handhaven.*

### **Inspraakreactie 12:**

Namens de eigenaren geeft men aan zich niet te kunnen verenigen met de bestemming bedrijfswoning op het perceel Zuidlaarderweg 9 in Tynaarlo. In 1996 is in het bestemmingsplan 'Landgoed Tynaarlo' bepaald dat het perceel dienst zou gaan doen als ecologische schakel tussen natuurbad en maatschappijgat. Bij de vaststelling is destijds door de gemeente aan de burgers beloofd dat enkel ten noorden van het natuurbad gebouwd zou gaan worden en dat de zuidkant vrij zou blijven van bebouwing. De gemeente heeft destijds de gebouwen die aan de zuidkant van het natuurbad stonden wegbestemd. Deze gebouwen, waaronder het bedrijfsgebouw aan de Zuidlaarderweg 9, zijn door de gemeente ingeruild voor vier (extra) bouwkvavels ten noorden van het natuurbad. Alleen op die wijze ging de provincie destijds akkoord met het plan.

### **Onze reactie:**

*De locatie aan de Zuidlaarderweg 9 in Tynaarlo valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Tynaarlo'. Volgens de voorschriften behorende bij dit plan is het mogelijk op dit perceel een dienstwoning te realiseren. In onderhavig bestemmingsplan is deze bestaande bouwttitel wederom opgenomen. De planologische situatie is daarmee gelijk gebleven.*

*In het verleden is voor deze locatie een bouwaanvraag voor een reguliere woning ontvangen. Hiervoor is destijds een vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO procedure gestart. Deze vrijstelling is echter niet in werking getreden. De punten die in de inspraakreactie naar voren worden gebracht zijn reeds door ons van een reactie voorzien in de zienswijzennotitie van de genoemde artikel 19 procedure.*

*Hierin is aangegeven dat de inspecteur van de Ruimtelijke Ordening inderdaad een opmerking heeft gemaakt over de beperking van het aantal woningen tot zes. Als reden voert hij op dat in het overgangslandschap naar het landelijk gebied zo weinig mogelijk bebouwing dient te verschijnen. De eigenaar van de gronden heeft de financiële noodzaak voor de bouw van 10 woningen rond het natuurbad echter nader onderbouwd. Indien deze 10 woningen niet konden worden gebouwd was het gehele plan (inclusief het terrein voor de inwoners van Tynaarlo) niet doorgestaan. De gemeente en de provincie hebben het doorgaan laten vinden van het plan dermate zwaar laten wegen dat het bestemmingsplan in deze vorm is goedgekeurd.*

*Het natuurbad en directe omgeving vielen onder de werking van het bestemmingsplan 'Tynaarlo'. Aan de zuidzijde van het natuurbad zijn door de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Landgoed Tynaarlo' inderdaad een aantal gebouwen wegbestemd. Dit betrof echter niet de bedrijfswoning op het perceel Zuid-*

---

*laarderweg 9 in Tynaarlo. Voor dit perceel bleef het bestemmingsplan 'Tynaarlo' en de daarin opgenomen bouwmogelijkheid van kracht. Doordat het perceel buiten de werking van het bestemmingsplan 'Landgoed Tynaarlo' valt heeft deze ook niet in de voorschriften kunnen bepalen dat het perceel gebruikt zal worden als ecologische schakel tussen het natuurbad en het maatschappijgat.*

*De stelling dat de inwoners beloofd is dat de zuidzijde vrij zou blijven van bebouwing is niet in het bestemmingsplan of de hierbij behorende stukken terug te vinden. In de inspraakreactie wordt verwezen naar een email van een toenmalig wethouder van de gemeente Vries. De opmerkingen in deze email geven ons geen aanleiding om ons standpunt te wijzigen. Gelet op voorgaande stellen wij voor het bestemmingsplan niet te wijzigen.*

### **Inspraakreactie 13:**

De vereniging dorpsbelangen geeft aan de bouwmogelijkheid voor een dienstwoning op het perceel Zuidlaarderweg 9 te verwijderen. Medio 2008-2009 is immers al vastgesteld dat op dit perceel geen gebouw meer mogelijk is. Aangezien het voorontwerp een actualisatie betreft ligt het meer voor de hand hier de bestemming 'Bos' aan toe te kennen.

### **Onze reactie:**

*Voor een reactie op de inspraakreactie verwijzen wij naar inspraakreactie 12.*

### **Inspraakreactie 14:**

In het huidige bestemmingsplan heeft zowel de woning als de loods op het perceel Dorpsstraat 32 de bestemming 'Verzorgende en ambachtelijke bedrijven'. De gemeente heeft in het verleden aangegeven dat deze bestemming gehandhaafd blijft. Dit dient duidelijk op de plankaart aangegeven te worden. Dit is uiteraard niet aan de orde indien de gemeente definitief medewerking verleent aan de bouw van vier levensloopbestendige starterwoningen op de achterzijde van het perceel.

### **Onze reactie:**

*In het huidige bestemmingsplan 'Tynaarlo' heeft het perceel aan de Dorpsstraat 32 de eerder genoemde bestemming 'Verzorgende en ambachtelijke bedrijven'. Deze bestemming komt echter niet meer voor in de RO standaarden 2008. Sinds de invoering van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening moet een bestemmingsplan qua presentatie en naamgeving aan deze standaarden voldoen. Gelet hierop heeft de locatie aan de Dorpsstraat 32 in het voorontwerp een woonbestemming met de aanduiding 'Bedrijf'. De bedrijfsactiviteiten mogen ook onder het nieuwe bestemmingsplan voortgezet worden. De gebruiksmogelijkheden van onderhavig perceel zullen dan ook niet worden beperkt. Dit is ook zo in onze brief van 20 oktober 2009 verwoord. Voorgesteld wordt de bestemming niet te veranderen.*

*Op 7 juli 2011 heeft uw gemeenteraad besloten medewerking te verlenen aan de bouw van 4 levensloopbestendige starterwoningen. Aangezien het bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' een actualisatie betreft en reeds in procedure is gebracht zal deze ontwikkeling separaat van dit bestemmingsplan worden afgehandeld. Hiervoor zal binnenkort een aparte planologische procedure worden gestart.*

### **Inspraakreactie 15:**

Aangezien zowel het provinciaal beleid als het gemeentelijk beleid gericht is op het bevorderen van de leefbaarheid in de dorpskernen via bijvoorbeeld kleinschalige bedrijvigheid is het verbazend dat hier niks van terug te vinden is. Verzocht wordt de voormalige smederij aan de Dorpsstraat 55 weer als bedrijfspand aan te merken.

---

**Onze reactie:**

*De gemeente Tynaarlo stimuleert inderdaad kleinschalige bedrijvigheid. Hiertoe is een regeling voor aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan opgenomen. Dorpsstraat 55 is al geruime tijd voor woondoeleinden in gebruik. Indien zich hier weer bedrijfsactiviteiten gaan plaatsvinden kan men een beroep doen op de regeling voor aan huis verbonden beroepen en bedrijven. Voorgesteld wordt om de bestemming niet te wijzigen.*

### **3.2 Overlegreacties**

Van de onderstaande instanties zijn de volgende overlegreacties ontvangen:

#### **Overlegreactie 1: Waterschap Hunze & Aa's**

Het waterschap Hunze & Aa's geeft aan in het kader van het overleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen op- of aanmerkingen op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' te hebben.

**Onze reactie:**

*Wij nemen de opmerking voor kennisgeving aan.*

#### **Overlegreactie 2: VROM-inspectie**

De gemeente wordt geadviseerd om in de archeologische paragrafen van de toelichting het onderscheid in wettelijke regime te benoemen tussen de wettelijk beschermde rijksmonumenten en de overige archeologische monumenten. Geadviseerd wordt een dubbelbestemming te leggen op de AMK-terreinen en de gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde en om aan deze dubbelbestemming de benodigde planregels te verbinden.

**Onze reactie:**

*Voorgesteld wordt aan de reactie van de VROM-inspectie aangaande het onderscheid in bescherming tegemoet te komen. De gronden in het plangebied zijn in de regels mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. De huidige systematiek (omgevingsvergunning voor bodembewerkingen vanaf een bepaalde diepte en omvang) gaat uit van een koppeling met de AMK/IKAW. Op dit moment werken wij tevens aan een archeologische beleidskaart. Deze zal op termijn als structuurvisie dienen. Gelet hierop stellen wij voor geen dubbelbestemming op te nemen.*

### **3.3 Ambtshalve wijzigingen**

Het perceel, kadastraal bekend als VRI00 V 1615 G, heeft in het voorontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Horeca'. Dit komt voort uit het huidige bestemmingsplan. Het perceel is echter nooit als zodanig in gebruik geweest en kent ook een andere eigenaar dan de horeca-exploitant. Voorgesteld wordt het perceel te voorzien van een agrarische bestemming zonder bouwvlak.

Gelet op het huidige gebruik stellen wij voor de agrarische bedrijven aan de Hageneind 11 en 14 in Tynaarlo en aan de Dorpsstraat 2 in Tynaarlo een agrarische bestemming toe te kennen.

Tussen Dorpsstraat 27 en 29 in Tynaarlo staat een schuur. Deze maakte voorheen deel uit van de boerderij aan de Dorpsstraat 29 in Tynaarlo. De boerderij is inmiddels voor woondoeleinden in gebruik, maar de schuur heeft zijn agrarische functie behouden. Wij stellen daarom voor de woonbestemming te verwijderen en aan de schuur een agrarische bestemming toe te kennen. Tevens stellen wij voor de aanduiding 'Beeldbepalend' van de schuur te verwijderen en enkel voor de boerderij te behouden.

De hovenier aan het Hageneind 30 in Tynaarlo is in het voorontwerp-bestemmingsplan bestemd als woon-

---

doeleinden nader aangeduid als 'hovenier'. Voorgesteld wordt dit te wijzigen in een bedrijfsbestemming nader aangeduid als 'hoveniersbedrijf'. Recentelijk heeft het bedrijf een strook grond aangekocht. Voorgesteld wordt deze in het plangebied op te nemen en te voorzien van dezelfde bedrijfsbestemming, maar zonder bouw mogelijkheden.

Het Hageneind 2a in Tynaarlo heeft in het voorontwerp-bestemmingsplan de aanduiding 'Maatschappelijke voorziening'. Deze moet gelet op het huidige gebruik op het perceel Hageneind 2 liggen (tandarts). Voorgesteld wordt dit te wijzigen.

Gelet op het gebruik cq. indeling van het perceel stellen wij voor het bouwvlak aan de Brink 6 in Tynaarlo met maximaal 12 meter in zuidelijke richting te verruimen. Gelet op het stookhok van het perceel aan de dorpsstraat 4 in Tynaarlo stellen we voor het bouwvlak circa 9 meter in westelijke richting te verplaatsen.

Aan de regels de volgende omschrijving van 'hoveniersbedrijf' toe te voegen: 'dienstverlenend bedrijf – niet zijnde tuincentrum of detailhandel – gericht op het ontwerpen, aanleggen en onderhouden van groenvoorzieningen en tuinen, met de daarbij behorende tijdelijke opslag van onder meer planten, groenafval, stenen en bielzen'.

Het bouwvlak van het tankstation aan de Dorpsstraat loopt aan de noordzijde van het perceel schuin. Gelet op de bruikbaarheid van het perceel stellen wij voor het bouwvlak recht te trekken, evenwijdig aan de Zuidlaarderweg.

Nader onderzoek heeft uitgewezen dat de woonboerderij aan de Hageneind 8 in Tynaarlo over een gave Saksische kap beschikt. Voorgesteld wordt de woonboerderij alsnog als beeldbepalend aan te duiden.