



Raadsbesluit nr. 9

Betreft:

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Tynaarlo kern'

De raad van de gemeente Tynaarlo;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 september 2012

overwegende:

- dat het bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' vanaf 8 juni 2012 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat naar aanleiding van de tervisielegging 4 zienswijzen tijdig zijn ingediend;
- dat naam en adres van de indieners van een zienswijze, de inhoud van de zienswijze en de gemotiveerde reactie daarop zijn verwoord in de 'zienswijzennotitie ontwerp-bestemmingsplan Tynaarlo kern' dat aan dit besluit is gehecht en wordt geacht van dit besluit deel uit te maken;
- dat de ingekomen zienswijzen hebben geleid tot een aantal inhoudelijke wijzigingen van het ontwerp-bestemmingsplan;

gelet op artikel 3.1 en artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

B E S L U I T:

1. Het bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.BPTynaarlo-0401 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vaststellen door:
 - het toekennen van artikel 3 'Agrarisch' aan het perceel Vriezerweg 1 in Tynaarlo waarbij het bouwvlak uit het bestemmingsplan 'Tynaarlo' behouden blijft;
 - aanpassing van de bestemmingsomschrijving van artikel 4 voor het perceel Dorpsstraat 1 in Tynaarlo ten behoeve van de realisatie van een beperkte eet/drinkgelegenheid zoals omschreven in de zienswijzennotitie;
 - aanpassing van de bestemming 'Bos' zodat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden niet nodig is indien het normaal onderhoud (zoals tuinaanleg en/of -onderhoud) dan wel van geringe betekenis moet worden geacht;
 - verwijderen van de passage 'de afstand van een bijgebouw tot een woning bedraagt ten hoogste 4m' uit artikel 17 Wonen – Landhuis 1;
 - aanpassing van de bestemmingsomschrijving van artikel 4 door toevoeging dat detailhandel gerelateerd aan het tankstation is toegestaan (verkoop motorbrandstoffen en tankshop);
 - aanpassing van artikel 4.1 onder i in 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg, tankshop en wasstraat, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
 - aanpassing van de verwijzing in artikel 3.1 onder i in 'artikel 22, lid 1 onder a';
 - aanpassing van de bevi-zone voor het LPG vulpunt aan de Dorpsstraat 1 in Tynaarlo.
2. De bij het besluit behorende volledige papieren verbeelding van het bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' gewijzigd vaststellen zoals onder punt 1 beschreven.



3. Voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vaststellen.

Vries, 9 oktober 2012

De raad voornoemd,

F.A. van Zuijlen,

Voorzitter

J.L. de Jong,

Griffier

gemeente
Tynaarlo



Zienswijzennotitie
ontwerp-bestemmingsplan
'Tynaarlo kern'

18 september 2012

(geanonimiseerd)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
2	Indieners van een zienswijze	3
3	Overzicht ingediende zienswijzen	4
4	Beslissing op ingediende zienswijzen	8

1 Inleiding

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' heeft met ingang van vrijdag 8 juni 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De tervisielegging is op 6 juni 2012 bekendgemaakt door plaatsing in de Oostermoer/Noordenveld en de Staatscourant.

Het bestemmingsplan kon vanaf 8 juni 2012 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 ontwerp-bestemmingsplan via onze website en de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl worden geraadpleegd.

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

2 Indieners van een zienswijze

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

Zienswijze 1	p/a Villapark 3	9482 VC TYNAARLO.
Zienswijze 2	Postbus 195	9640 AD VEENDAM.
Zienswijze 3	Postbus 7015	9701 JA GRONINGEN.
Zienswijze 4	Postbus 718	6800 AS ARNHEM.

De zienswijzen konden worden ingediend tot vrijdag 20 juli 2012, waarbij volgens de jurisprudentie de datum van verzending doorslaggevend is. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

In het volgende hoofdstuk worden de zienswijzen van een inhoudelijke reactie voorzien.

3 Overzicht ingediende zienswijzen

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

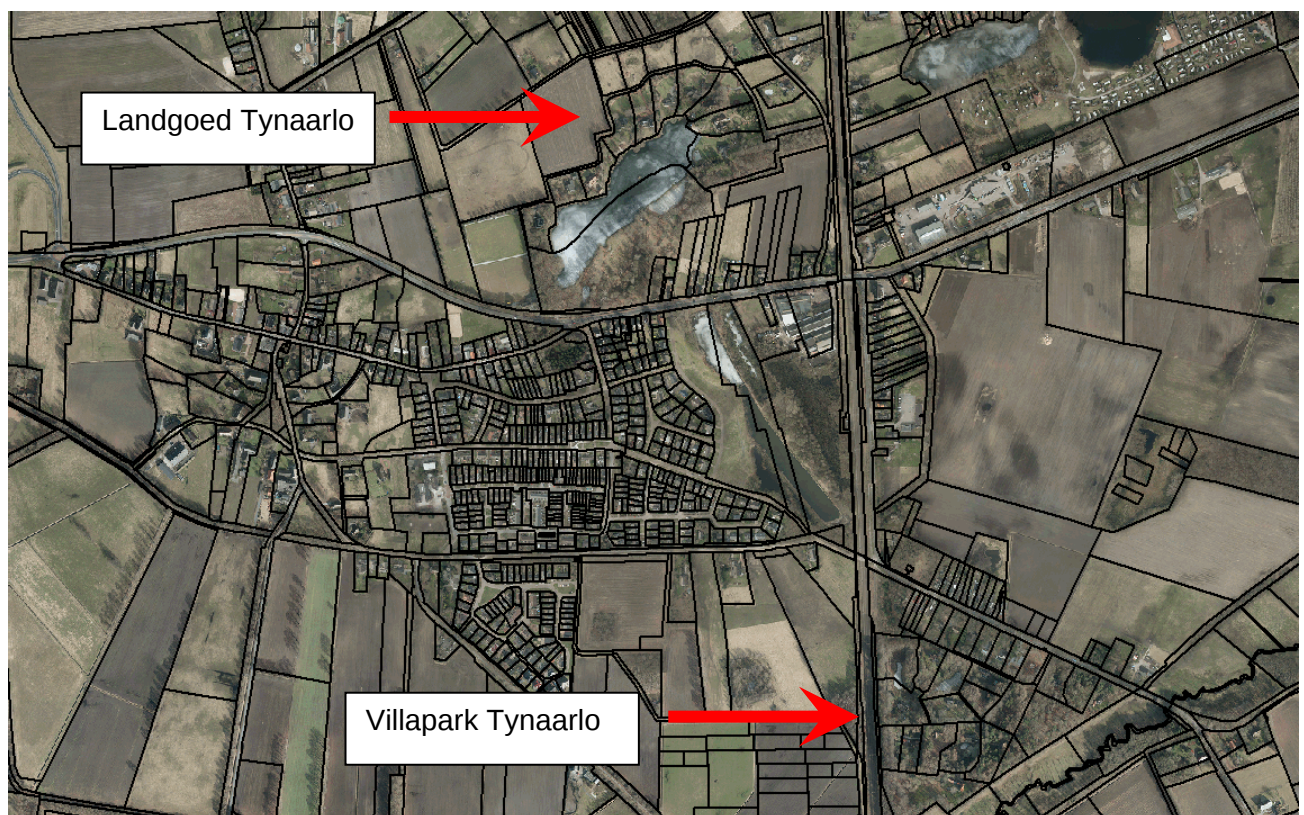
Zienswijze 1

De zienswijze richt zich inhoudelijk op het villapark in Tynaarlo. In de zienswijze geeft men aan teleurgesteld te zijn over de verzwaarde regeldruk ten aanzien van tuinaanleg en -onderhoud. Tevens wordt bezwaar gemaakt tegen de beperkingen die in het nieuwe bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' aan het Villapark worden aangebracht ten opzichte van de woningen rond het natuurbad. Deze beperking van bouwomvang wordt als discriminerend ervaren en maakt in veel gevallen het realiseren van eigentijdse woonwensen onmogelijk. Bovendien is de reden van het onderscheid tussen beide gebieden niet duidelijk aangezien beide eenzelfde karakter kennen.

Verzocht wordt voor de woningen in het Villapark eenzelfde regeling op te nemen als voor de woningen rond het natuurbad in Tynaarlo.

Onze reactie:

Het 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 ontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Wonen – Landhuis 1'. De bijbehorende regeling is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan 'Zeegse'. Dit betekent dat hier woningen met een maximale oppervlakte van 120m² en bijgebouwen van maximaal 50m² gebouwd mogen worden.



In de zienswijze wordt een vergelijking gemaakt 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 oppervlakte van 300m²

en bijgebouwen van maximaal 50m². In reactie op de inspraakreactie hebben wij destijds de reden van het verschil in mogelijkheden uitgelegd. In een notendop betrof dit het karakter van beide gebieden en de oorsprong.

Gelet hierop en het actualiserende karakter van het nieuwe bestemmingsplan zijn de huidige regelingen voor beide gebieden overgenomen en blijft het verschil in bouwmogelijkheden bestaan. Door het bestendigen van de huidige regeling is echter geen sprake van een verslechtering van de bouwmogelijkheden voor de woningen in het Villapark. In tegenstelling tot de indieners van de zienswijze zijn wij bovendien van mening dat het binnen de huidige bouwbeperkingen (een footprint van maximaal 170m²) mogelijk is eigentijdse woonwensen te realiseren. We stellen voor de woningen in het villapark niet eenzelfde bestemming te geven als de woningen rond het natuurbad.

De woningen in het villapark vallen op dit moment onder de werking van het bestemmingsplan 'Zeegse'. Binnen de huidige bestemming is voor een aantal werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit betreft bijvoorbeeld het rooien en vellen van houtopstanden en het ophogen en afgraven van gronden. Een soortgelijke regeling is opgenomen voor de woningen rond het natuurbad. Het nieuwe bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' kent wederom een dergelijke regeling. Op basis van de inspraakreactie is deze reeds aangepast. Om verwarring te voorkomen zullen we de betreffende bestemmingen aanpassen en aangeven dat een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werkzaamheden niet nodig is indien het normaal onderhoud (tuinaanleg en/of –onderhoud betreft), dan wel van geringe betekenis moeten worden geacht. De bepalingen omtrent archeologie blijven van kracht. Bescherming van archeologische waarden binnen het plangebied is namelijk een wettelijke verplichting.

In het bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' staat dat de afstand van een bijgebouw tot de woningen in het villapark ten hoogste 4m bedraagt. Deze bepaling is overgenomen uit het huidige bestemmingsplan 'Zeegse'. Uit de praktijk blijkt dat meerdere bijgebouwen een grotere afstand tot de woningen hebben. Voorgesteld wordt deze bepaling uit de regels te verwijderen.

Zienswijze 2

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 ontwerp-bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' te hebben.

Onze reactie:

Wij nemen de opmerking voor kennisgeving aan.

Zienswijze 3

Namens de eigenaar tankstation Dorpsstraat 1 en voormalige boerderij Vriezerweg 1 maakt men bezwaar tegen de bestemming op genoemde percelen in Tynaarlo.

Ten aanzien van het perceel aan de Vriezerweg 1 in Tynaarlo maakt men bezwaar tegen de woonbestemming en het bijbehorende bouwvlak. Verzocht wordt de huidige bestemming en bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan 'Tynaarlo' weer over te nemen. Mocht dit niet mogelijk zijn dan wordt verzocht een bedrijfsbestemming aan het perceel toe te kennen. Tevens maakt men bezwaar tegen de aanduiding 'beeldbepalend pand'.

Het perceel aan de Dorpsstraat 1 in Tynaarlo betreft het LPG-tankstation. Deze heeft in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming 'Bedrijf' nader aangeduid als 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG'. Het is onduidelijk of de verkoop van brandstof en de verkoop in de shop onder de noemer 'detailhandel' vallen.

In de toekomst wil men in het tankstation een eet/drinkgelegenheid creëren waar passanten aan een tafeltje een broodje kunnen eten of andere koude en/of warme snacks. Dit soort lichte horecavoorzieningen horen tegenwoordig (steeds meer) bij een tankstation. Verzocht wordt hier een regeling voor op te nemen in het ontwerp-bestemmingsplan.

Onze reactie:

De boerderij aan de Vriezerweg 1 in Tynaarlo is volgens onze informatie al geruime tijd niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. In de inspraakreactie geeft men ook aan dat agrarisch gebruik volgens de vigerende bestemming niet meer aan de orde is en een bedrijfsbestemming de enige reële optie is om de locatie weer rendabel te maken. Hierbij wordt niet één specifieke vorm van bedrijvigheid gedacht. Zo is de verplaatsing van het bestaande autobedrijf uit Zuidlaren, de vestiging van een supermarkt, detailhandel al dan niet in combinatie met de tankshop en opslag denkbaar.

In antwoord hierop hebben wij destijds aangegeven met de eigenaar mee te willen denken over een passende invulling. Het beleid ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-beleid) was hierbij uitgangspunt. Tevens is aangegeven dat de genoemde opties supermarkt, detailhandel en autobedrijf niet alleen uit ruimtelijk oogpunt maar ook gelet op de regionale afspraken (geen grootschalige bedrijvigheid aan deze zijde van de A28) uitgesloten zijn. Dit heeft geresulteerd in een aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van een agrarische opslagloods ten behoeve van akkerbouw.

Gelet hierop stellen wij voor aan het perceel alsnog de agrarische bestemming (artikel 3) toe te kennen zodat de eigenaar de locatie passend binnen de bestemmingsomschrijving (een levensvatbaar grondgebonden agrarisch bedrijf) kan ontwikkelen. Hierbij zal het bouwvlak uit het huidige bestemmingsplan 'Tynaarlo' worden overgenomen.

Het pand aan de Vriezerweg 1 in Tynaarlo heeft de aanduiding 'Beeldbepalend' gekregen. Tijdens de inspraak hebben we aangegeven dat gekeken is 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.

Tijdens een overleg met de eigenaren is gesproken over de ruimte-voor-ruimte regeling. Dit betekent dat een deel van de agrarische bedrijfsgebouwen (loods/schuur) worden gesloopt en hier één compensatiewoning voor in de plaats mag worden gebouwd. Het beeldbepalende hoofdgebouw (woning) dient behouden te blijven. In tegenstelling tot wat in de zienswijze wordt beweerd hebben wij door deze mogelijkheid te opperen het beeldbepalende karakter van het hoofdgebouw niet teniet gedaan. Voorgesteld wordt om de aanduiding 'beeldbepalend' voor het hoofdgebouw in stand te laten.

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Tynaarlo kern' heeft de bedrijfsactiviteiten van het tankstation aan de Dorpsstraat 1 in Tynaarlo positief bestemd. Om onduidelijkheden ten aanzien van detailhandel te voorkomen stellen we voor in de regels voor dit perceel aan te geven dat detailhandel in de vorm van verkoop van motorbrandstoffen en tankshop is toegestaan door de doeleindenomschrijving van artikel 4 'Bedrijf' aan te vullen. Op dit moment staat er dat detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen niet in de bestemming is begrepen. Hieraan zal worden toegevoegd: in afwijking van het voorgaande is ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' verkoop van motorbrandstoffen met daarbij behorende andere detailhandel in de vorm van een tankshop toegestaan.

Tegenwoordig komt een kleinschalige eet/drinkgelegenheid in een tankshop inderdaad steeds vaker voor. Dit zien wij als een positieve ontwikkeling. Voorgesteld wordt om een koffie-eiland en een voorziening voor

voorverpakte broodjes of iets soortgelijks in de tankshop mogelijk te maken als aan een aantal criteria wordt voldaan. Zo dient de eet/drinkgelegenheid in ruimtelijk, functioneel en inkomenswerend opzicht duidelijk ondergeschikt te zijn aan de in de bebouwing aanwezige hoofdactiviteit (tankshop) en uitsluitend plaatsvinden als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming. Een horecavoorziening met zitgelegenheid blijft uitgesloten.

Zienswijze 4

TenneT geeft aan binnen het plangebied geen bovengrondse hoogspanningsverbindingen en ondergrondse hoogspanningskabels te hebben. Gelet hierop heeft men geen inhoudelijke op- of aanmerkingen.

Onze reactie:

Wij nemen de opmerking voor kennisgeving aan.

Ambtshalve wijzigingen

In artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving Agrarisch) wordt onder i verwezen naar de algemene afwijkingsregels in lid 22.1, onder a. Dit moet echter zijn artikel 22, lid 1 onder a. Voorgesteld wordt dit als zodanig te wijzigen.

In artikel 4.1 (bestemmingsomschrijving Bedrijf) wordt onder i gesproken over een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg. Gezien de situatie ter plekke stellen we voor dit te wijzigen in 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg, tankshop en wasstraat, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'.

De veiligheidszone bevi staat iets te groot op de verbeelding. Voorgesteld wordt deze aan de huidige regeling aan te passen. Dit betekent dat het invloedgebied kleiner wordt.

4 Beslissing op ingediende zienswijzen

Gelet op vorenstaande stellen wij ten aanzien van de zienswijzen het volgende voor:

- Aan zienswijze 1 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
- Zienswijze 2 ter kennisneming aannemen;
- Aan zienswijze 3 tegemoet te komen zoals in voorgaand hoofdstuk omschreven is;
- Zienswijze 4 ter kennisneming aannemen.