

Reactienota beheersverordening Zuidlaren: Westlaren, Kazerneterrein en Zuid-Es

1 Inleiding

De ontwerpbeheersverordening Zuidlaren: Westlaren, Kazerneterrein en Zuid-Es (NL.IMRO.1730.BVZuidlarenWLKTZE-0301) heeft vanaf 21 april 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De kennisgeving van de terinzagelegging is op 19 april 2017 gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Staatscourant.

De ontwerpbeheersverordening is digitaal te raadplegen op de gemeentelijke website en de landelijke voorziening. Tijdens de terinzagelegging was er voor een ieder de gelegenheid om een mondelinge of schriftelijke zienswijze in te dienen.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is de ontwerpbeheersverordening ook toegezonden aan de volgende overlegpartners: provincie Drenthe, Waterschap Hunze en Aa's en Waterleidingmaatschappij Drenthe.

2 Zienswijzen en overlegreacties

Gedurende de termijn van terinzagelegging, kon iedereen zowel schriftelijk als mondeling een zienswijze/overlegreactie op de ontwerpbeheersverordening indienen. Wij hebben één zienswijze en één overlegreactie ontvangen.

De ontvangen zienswijze en overlegreactie zijn hieronder samengevat weergegeven en van een reactie voorzien. De aard van iedere reactie is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Daar waar nodig zal de beheersverordening worden aangepast.

Zienswijze

In artikel 14.2.6 van de ontwerpbeheersverordening zijn bouwregels opgenomen voor garageboxen. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter. De garageboxen aan de Echten te Zuidlaren zijn echter hoger. Indiener stelt voor de regel zodanig aan te passen dat de garageboxen herbouwd mogen worden naar de oude toestand.

Onze reactie

Indiener geeft terecht aan dat de garageboxen aan de Echten te Zuidlaren hoger zijn dan 3 meter. De huidige regeling, die overgenomen is uit het vigerende bestemmingsplan, zorgt er in dit geval voor dat de garageboxen aan de Echten voor de tweede keer onder het overgangsrecht vallen. Dit is niet toegestaan en tevens niet de bedoeling. Artikel 14.2.6. onder b wordt daarom als volgt aangepast: *'de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt'*.

Overlegreactie: Waterschap Hunze en Aa's

De ontwerpbeheersverordening geeft het waterschap geen aanleiding tot op- of aanmerkingen.

Onze reactie

De gemeente neemt met instemming kennis van deze opmerking.

3 Wijzigingen beheersverordening

Er is aanleiding om de beheersverordening op de volgende punten gewijzigd vast te stellen:

- Naar aanleiding van de zienswijze wordt artikel 14.2.6. onder b als volgt aangepast: *'de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt'*;
- Voor wat betreft de nieuwbouwlocatie achter Beukenlaan 10, mist de regeling met betrekking tot de goot- en bouwhoogte. Deze wordt alsnog toegevoegd overeenkomstig artikel 3, lid 3 sub a onder 10 van het vigerende bestemmingsplan;

- Tevens mist voor de nieuwbouwlocatie de regeling t.a.v. de dakhelling. Deze wordt toegevoegd, namelijk dat de dakhelling niet minder mag bedragen dan 30 graden. Platte afdekking van maximaal 40% van het hoofdgebouw is toegestaan als dit niet overeenkomt met de bestaande dakhelling;
- Achter Berkenweg 25 en 27 heeft nog een woning gestaan, voorheen Berkenweg 23. Deze woning is in 2015 gesloopt. De beheersverordening staat daar ten onrechte geen bebouwing meer toe op deze plek. Dit zal worden hersteld;
- Ter plaatse van de Ludinge te Zuidlaren mist de bestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze wordt overeenkomstig de archeologische waardenkaart alsnog toegevoegd;
- Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' komen twee dezelfde aanduidingen voor in de bestemmingsomschrijving, namelijk 'dienstverlening'. 'Dienstverlening' in artikel 9.1 onder f moet vervangen worden door 'zakelijke dienstverlening'. En 'zakelijke dienstverlening' dient toegevoegd te worden aan de begripsomschrijvingen in artikel 1. E.e.a. overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan;
- Binnen de bestemming 'Woongebied' wordt in de artikelen 14.2.3, 14.5.1 en 14.6 ten onrechte 'bedrijfswoning' gebruikt. Dit wordt gewijzigd in 'woning';
- Binnen de bestemming 'Woongebied' wordt in artikel 14.2.2. onder f gesproken over de aanduiding 'minimum dakhelling'. Deze aanduiding komt niet voor in de beheersverordening. De zinsnede over de minimum dakhelling wordt daarom verwijderd;
- Aan de Havezathelaan in Zuidlaren staat een dierenverblijf. Ten behoeve daarvan is een specifieke bouwregel opgenomen in artikel 7.2.1. onder b van de beheersverordening. Deze bouwregels wijkt echter af van de bouwregel zoals deze in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. De regeling wordt aangepast en in overeenstemming gebracht met het vigerende bestemmingsplan;
- Op grond van de Structuurvisie Cultuurhistorie 2014-2024 krijgen gronden met een zeer hoge waarde op de cultuurhistorische beleidswaardenkaart een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. In het plangebied van de beheersverordening Zuidlaren ligt één gebied met een zeer hoge waarde, namelijk ter plaatse van de Annerweg. Ook aan de Berkenweg is de dubbelbestemming opgenomen. Dit is niet correct. Daar wordt de dubbelbestemming verwijderd;
- Op grond van artikel 21 is het op dit moment niet toegestaan om bouwwerken te bouwen op gronden met de dubbelbestemming 'waarde – cultuurhistorie'. Dit is onnodig beperkend en niet in lijn met de structuurvisie cultuurhistorie. Artikel 21.2 van de beheersverordening wordt gewijzigd. In plaats van een bouwverbod worden nadere eisen opgenomen ter voorkoming van onevenredige aantasting van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van het betreffende gebied.