



College van Burgemeester en wethouders gemeente Tynaarlo

Vergadering d.d.	17 juli 2018	Zaaknummer:	480792
Agendapunt:			
Portefeuillehouder	: R.A. Kraaijenbrink	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	<input type="checkbox"/> Besloten
Team	: Team Ruimte en Ontwikkeling		
Adviseur	: E.G. Zijlstra	Toestelnummer [Nr.]	889

Collegievoorstel besproken in PHO van:	R.A. Kraaijenbrink	D.d.	2 juli 2018
--	--------------------	------	-------------

Paraaf	Bur- ge- meester	Wethouder Kraaijenbrink	Wethouder Gopal	Wethouder Vemer	Wethouder Lammers	Wethouder de Graaf	Secretaris	Manager akkoord (kwaliteitscheck)
Conform								W.B. Aardema
Bespreken								Paraaf:

Onderwerp

Groepsaccommodatie De Veenhorst

Samenvatting

Door de eigenaar van de groeps- en vergaderaccommodatie 'Buitenhuis de Veenhorst' te Midlaren is een verzoek ingediend om het geheel om te zetten naar een woonbestemming. Het voorstel is om aan deze ontwikkeling medewerking te verlenen.

Het perceel heeft nu een bedrijfsbestemming, maar omdat de eigenaar de bedrijfsactiviteiten wenst te beëindigen wordt gezocht naar een passende nieuwe bestemming. Een woonbestemming ligt daarbij voor de hand en is tevens een gewenste ontwikkeling. Voor de directe (woon)omgeving zou de omzetting van een groepsaccommodatie naar een woonhuis een verlichting van de druk gaan betekenen. De verwachting is dat dit positief ontvangen wordt.

De huidige eigenaar wenst de vergaderlocatie van het 'Lagerhuis' (Duinweg 2a) voorlopig nog in stand te laten. Hiertegen bestaat geen bezwaar.

Voorstel

- 1 Medewerking verlenen aan het wijzigen van de bedrijfsbestemming van 'Buitenhuis de Veenhorst' naar een woonbestemming;
- 2 Medewerking verlenen aan het behouden van de planologische mogelijkheden voor een vergaderlocatie in het 'Lagerhuis', Duinweg 2a Midlaren;
- 3 Aanvrager zelf inspraak/participatie laten organiseren en gemeenteraad aansluitend verzoeken een ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor zienswijzen.

Besluit:

--

TOELICHTING B&W-ADVIES

1. Onderwerp

Groepsaccommodatie De Veenhorst

2. Voorstel

- 1 Medewerking verlenen aan het wijzigen van de bedrijfsbestemming van 'Buitenhuis de Veenhorst' naar een woonbestemming;
- 2 Medewerking verlenen aan het behouden van de planologische mogelijkheden voor een vergaderlocatie in het 'Lagerhuis', Duinweg 2a Midlaren;
- 3 Aanvrager zelf inspraak/participatie laten organiseren en gemeenteraad aansluitend verzoeken een ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor zienswijzen.

3. Inleiding en perspectief

Door de eigenaar van de groeps- en vergaderaccommodatie 'Buitenhuis de Veenhorst' te Midlaren is een verzoek ingediend om het geheel om te zetten naar een woonbestemming. Het voorstel is om aan deze ontwikkeling medewerking te verlenen.

In een uitgebreide en heldere brief (**bijlage 1**) wordt beschreven dat de vraag naar groepsaccommodatie (Duinweg 2) afneemt en dat er fors geïnvesteerd zou moeten worden om de bestaande accommodatie weer goed in de markt te zetten. Daarbij komt dat de huidige eigenaar vanwege zijn leeftijd is gaan nadenken over het beëindigen van de bedrijfsvoering wat betreft de groepsaccommodatie.

Wat betreft de huidige vergaderlocatie in het 'Lagerhuis' (die gevestigd is in de huidige bedrijfswoning Duinweg 2a) bestaat wel de wens om deze kleinschalige bedrijfsactiviteit nog een tijdje voort te zetten. Hiertegen bestaat geen bezwaar indien de bedrijvigheid hiertoe beperkt wordt en er voldoende parkeergelegenheid hiervoor beschikbaar blijft.

4. Argumenten

1.1 *Ruimtelijk is deze wijziging van de bestemming aanvaardbaar*

De percelen Duinweg 2 en 2a liggen nu in het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo en hebben daar de bestemming "Bedrijf - 2". De bestemming "Bedrijf - 2" staat voor bedrijvigheid die niet specifiek aan het buitengebied gebonden is en de ontwikkelingsmogelijkheden zijn iets geringer dan bij de bestemming "Bedrijf - 1" (bijvoorbeeld een agrarisch loonbedrijf).

Het hebben van een groepsaccommodatie brengt de nodige activiteiten/verkeersbewegingen met zich mee en zou tot overlast kunnen leiden voor de directe omgeving. Wat betreft "de Veenhorst" zijn er voor zover ik weet overigens geen klachten van omwonenden ontvangen. Een omzetting naar een woonfunctie is een voor de hand liggende ontwikkeling wanneer de bedrijvigheid wordt beëindigd. De groepsaccommodatie is in een voormalig woonhuis gevestigd en is geschikt te maken voor bewoning. De verwachting is dat deze ontwikkeling positief ontvangen wordt in de omgeving.

In de brief (**bijlage 1**) worden nog een aantal specifieke wensen geuit, waar ik hieronder op in zal gaan.

Omvang woonbestemming

Er wordt verzocht om een ruimer gebied aan te merken met een woonbestemming dan het gebied dat nu een bedrijfsbestemming heeft. Die verruiming zit met name in een gebied (grasland met vijver) dat door

de huidige eigenaar als tuin behorende bij de woning Duinweg 2a wordt ervaren. De huidige bestemming van dat perceel is agrarisch.

Om dit verzoek te beoordelen kan aangesloten worden bij de uitgangspunten die we hebben toegepast bij de inventarisatie voor het huidige bestemmingsplan Buitengebied in 2013:

- alle bestaande bebouwing moet binnen de aanduiding 'Wonen' vallen;
- zoveel mogelijk de kadastrale perceelsgrenzen aanhouden als grens van de aanduiding 'Wonen';
- eventueel aangekochte (agrarische)percelen die overduidelijk zijn ingericht als tuin en als zodanig behorend bij de woning, krijgen ook de aanduiding 'Wonen';
- zoveel mogelijk de aangelegde paardenbakken binnen de aanduiding 'Wonen' laten vallen;

Gelet op deze uitgangspunten zou het niet logisch zijn om het gedeelte achter Duinweg 2a in z'n geheel als woonbestemming te bestempelen. Voorgesteld wordt om de huidige contouren van de bedrijfsbestemming aan te houden. Daarmee wordt al voorzien in twee ruime woonkavels.

Bouwwerende bestemming/aanduiding

In het verlengde van het vorige punt stelt de aanvrager voor om, als compensatie voor een ruimer woonvlak, deze gebieden een bouwwerende bestemming te geven, zodat het oprichten van vergunningvrije bouwwerken kan worden tegengegaan.

Zoals hiervoor beschreven is deze optie voor de gronden achter Duinweg 2a niet meer relevant.

Voor het ruime gebied achter Duinweg 2 is dit wel een goed voorstel. Dit perceel staat nu ten dienste van de groepsaccommodatie, als zijnde speelveld met een basketbalveld en verharding. Er ligt echter nu *geen* bouwblok, zodat het oprichten van gebouwen niet mogelijk is. Door het opnemen van een bouwwerende bestemming wordt min of meer aangesloten bij de huidige bouw mogelijkheden.

Afwijkingsmogelijkheden opnemen bij recht

Bij iedere woonbestemming in het buitengebied zitten een aantal 'binnenplanse' afwijkingsmogelijkheden om de gebruiksmogelijkheden van een woning te verruimen. De aanvrager verzoekt om ten aanzien van een tweetal aspecten de afwijkingsmogelijkheid om te zetten naar een mogelijkheid bij recht:

- Het toestaan van een grotere Bed- & Breakfast in Duinweg 2 (groepsaccommodatie);
- Het bij recht kunnen splitsen van het toekomstige woonhuis Duinweg 2 (groepsaccommodatie)

Tegen het eerste voorstel bestaat geen bezwaar, omdat er ook aan een grotere B&B ruimtelijke voorwaarden worden gesteld. Bovendien is de inschatting dat een toekomstig verzoek voor een grotere B&B vrijwel zeker aan deze voorwaarden zal gaan voldoen.

Wat betreft het splitsen van de woning zou ik deze mogelijkheid niet bij recht willen toestaan, omdat de splitsing van een woning meer afhankelijk is van de daadwerkelijke wijze van splitsing en invulling van het terrein. Een toetsingsmoment voor ons is dan wel wenselijk.

2.1 Beperkte voorzetting bedrijfsmatige activiteiten Duinweg 2a is ruimtelijk aanvaardbaar

Wat de aanvrager verzoekt is om het souterrain van het 'Lagerhuis' vooralsnog te blijven gebruiken voor zakelijke bijeenkomst (beperkt en kleinschalig). Een voortzetting van de huidige situatie. Hiertegen bestaat geen bezwaar, mits het parkeren ten behoeve van deze functie op eigen terrein wordt opgelost. Met de

toekomstige verkoop van de groepsaccommodatie verdwijnt namelijk het grootste deel van de parkeer-voorzieningen. Parkeren op de zandweg langs het perceel is niet acceptabel.

Een vergaderlocatie ontstijgt nauwelijks mogelijkheden die de regeling voor bedrijvigheid aan huis al bij recht biedt. Het voorstel is om aan de toekomstige woonbestemming nog een nadere bedrijfsaanduiding toe te voegen, die specifiek omschreven is voor de activiteiten die de aanvrager nog een tijdje wenst voort te zetten (maatwerk). De adviseur van de aanvrager kan hiervoor een voorstel doen.

3.1 *De vorm van inspraak/ participatie is vrij*

Veelal beginnen we een bestemmingsplanprocedure met een voorontwerp-bestemmingsplan om zodoende invulling te geven aan de inspraakverplichting op grond van de gemeentelijke inspraakverordening.

Bij dit project is er aanleiding om van deze werkwijze af te wijken. In de eerste plaats heeft de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan ruimtelijk gezien weinig impact. Daarnaast werkt het doorlopen van een voorontwerp-bestemmingsplan onnodig vertragend, mede ook omdat er voorlopig geen raadsvergaderingen zijn om dit voorontwerp-bestemmingsplan vrij te geven voor inspraak. Het derde en laatste argument is dat er maar een beperkt aantal omwonenden zijn, die een belang kunnen hebben bij een bestemmingsplanwijziging. Het voorstel is om de aanvrager zelf de participatie vorm te laten geven door o.a. alle bureaus uit te nodigen om de plannen te bespreken en hiervan schriftelijk verslag te doen.

Aansluitend kan de adviseur van de aanvrager er zelf voor zorgen dat er een ontwerpbestemmingsplan opgesteld wordt. Dit geheel kan dan na het zomerreces aan de gemeenteraad worden voorgelegd, met het verzoek om het ontwerpbestemmingsplan formeel ter inzage te leggen. Door deze werkwijze te kiezen blijft er voortgang in de procedure en kan wellicht de gemeenteraad nog dit jaar een gewijzigd bestemmingsplan vaststellen. De legesverordening biedt sinds dit jaar een mogelijkheid om de aanvrager zelf de ruimtelijke onderbouwing (=bestemmingsplan) te laten opstellen. De gemeentelijke leges zijn in die situatie lager.

5. Kanttekeningen

Geen

6. Advies

Juridische Zaken	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Nvt		
HRM	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Nvt		
Communicatie	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Nvt		
Derden	Ja <input type="checkbox"/>	Nee <input checked="" type="checkbox"/>
Nvt		

7. Uitvoering

- Aanvrager schriftelijke informeren over het principe besluit;
- Aanvrager invulling laten geven aan inspraakverplichting - participatie;
- Aanvrager een ontwerpbestemmingsplan laten opstellen;
- Een raadsvoorstel en –besluit voorbereiden om het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor zienswijzen;
-

8. Besloten behandelen

Nvt

9. Bijlagen

1. Schriftelijk verzoek van eigenaar 'Buitenhuis de Veenhorst';

Handtekening adviseur

.....
E.G. Zijlstra
Team Ruimte en Ontwikkeling