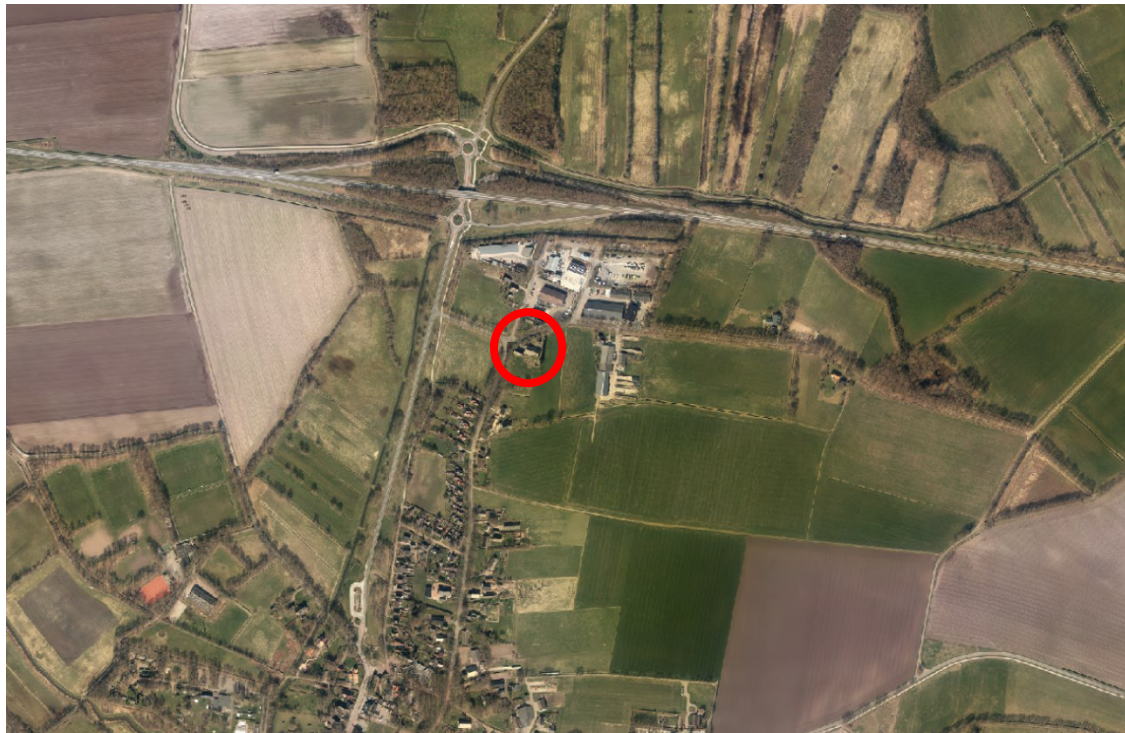


Zienswijzennota bestemmingsplan Klooster 33 en 33a, Zweeloo



Inhoudsopgave

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Procedure en opzet zienswijzennota	3
1.2	Beknopte beschrijving plan	3
1.3	Wet bescherming persoonsgegevens	3
1.4	Ingediende zienswijzen.....	3
2	Behandeling zienswijze	4
3	Conclusie.....	7

1 Inleiding

1.1 Procedure en opzet zienswijzennota

Het ontwerp bestemmingsplan "Klooster 33 en 33a, Zweeloo" heeft met ingang van 22 december 2018 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen kenbaar gemaakt worden bij de gemeenteraad van de gemeente Coevorden. Tijdens de periode dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is er één schriftelijke zienswijzen ingediend.

In deze onderhavige zienswijzennota worden de ingekomen zienswijze samenvattend beschreven en voorzien van een reactie.

1.2 Beknopte beschrijving plan

Ter plaatse van het perceel Klooster 33/33A in Zweeloo zijn twee aparte woningen/wooneenheden binnen één woonboerderij aanwezig. Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Coevorden en heeft binnen dit plan de bestemming 'Wonen' waarbij er per bestemmingsvlak niet meer dan één woonhuis gebouwd mag worden cq. is toegestaan. Na vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied is door de eigenaar een verzoek om planschade ingediend. Dit verzoek is toegekend. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de bestaande situatie correct vast te leggen en de omissie in het vigerende bestemmingsplan op te heffen.

1.3 Wet bescherming persoonsgegevens

Sinds 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (Avg) van toepassing. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming op internet gepubliceerd. In verband met de Avg zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd. De werking van de Avg strekt zich niet uit tot gegevens omtrent natuurlijke personen, die behoren tot een rechtspersoon. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor stichtingen of verenigingen. Deze namen zijn daarom niet geanonimiseerd. Dit geldt ook voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure (namen van advocaten, gemachtigden en dergelijke).

1.4 Ingediende zienswijzen

Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft kenmerk 1188-2019 en is binnengekomen op 21 januari 2019.

De zienswijze is tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

2 Behandeling zienswijze

De ingediende zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien. Hierin worden alleen die aspecten samengevat die vallen binnen het bestek van de bestemmingsplanprocedure.

Samenvatting zienswijze

- 1.1 Reclamant geeft aan niet tegen de wijziging van het onderhavig bestemmingsplan zelf te zijn.
- 1.2 De zienswijze richt zich tegen de beperkte omvang en de daarbij gegeven omschrijving. De indieners zijn van mening dat het geen recht doet aan de beoogde situatie.
- 1.3 Reclamant is van mening dat hun rechten en belangen groter zijn dan nu in het ontwerp bestemmingsplan is weergegeven. Het gaat niet alleen om de woning Klooster 33 (het oude voorhuis) maar ook om het recht van de bijbehorende bijgebouwen en deze kunnen volgens reclamant niet worden gesitueerd in het binnen het bouwvlak volgens bijbehorende tekening. Reclamant is van mening dat de gehele kavel in aanmerking dient te komen. Dit conform het toenmalige recht, situatie van 1971 en de toen verleende bouwvergunning.

Gemeentelijke reactie

- 1.1 Dit wordt ter kennisname aangenomen.
- 1.2 Onderhavig bestemmingsplan Klooster 33/33a te Zweeloo is een uitvoering van het planschadebesluit van 5 juli 2018. In het planschadebesluit van 5 juli 2018 is opgenomen dat de vergoeding in planschade in natura plaats zal vinden middels herziening van het bestemmingsplan.

Planschade was ontstaan als gevolg van herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' wat betreft het vervallen van het gebruik als tweede woning in het woonhuis aan Klooster 33/33A te Zweeloo. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in herstel hiervan.

In het bestemmingsplan 'Klooster 33 en 33a, Zweeloo' is:

- Uitvoering gegeven aan het planschadebesluit van 5 juli 2018. Planschade was ontstaan als gevolg van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014', waarbij het gebruik van twee zelfstandige wooneenheden in één woonhuis niet meer was toegelaten.
- Hoewel het planschadebesluit van 5 juli 2018 niet voorziet op herstel van de bouwmogelijkheden voor de maximale oppervlakte van de woning, hebben we dat wel opgenomen in dit bestemmingsplan. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Coevorden' is hiervoor als maatvoering opgenomen 250 m2 per woning, inclusief bijgebouw bij de woning. Deze maatvoering zal ook voor het perceel Klooster 33/33a gelden. Dit betekent dat er 50 m2 meer gerealiseerd kan worden dan ten opzichte van het in 1996 geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Zweeloo'.

- 1.3 Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het planologisch herstel voor Klooster 33/33a te Zweeloo dat als gevolg van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is ontstaan. Het planologisch herstel voorziet niet in het vergroten van het bestemmingsvlak 'Wonen'.

Naar aanleiding van de zienswijze is beoordeeld of medewerking van vergroting van het bouwblok in de rede ligt. Overigens heeft reclamant destijds geen zienswijze ingediend naar aanleiding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'.

Vergroten bestemmingsvlak 'Wonen'

Hieronder volgt een uiteenzetting van de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'.

Het kadastrale perceel waarop de woning Klooster 33/33a te Zweeloo zich bevindt heeft een oppervlakte van ca. 1,4 hectare. Hierna volgt een uitsnede van de kadastrale situatie.



Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' kent het beginsel van bebouwingsconcentratie (bron: paragraaf 5.5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'). Bij de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is daarmee het bestemmingsvlak 'Wonen' voor Klooster 33/33a te Zweeloo tot stand gekomen. Het beginsel van bebouwingsconcentratie houdt in dat het bestemmingsvlak bij voormalige agrarische bouwpercelen, waarvan bij Klooster 33/33a sprake is, beperkt worden tot het deel van het kadastrale perceel dat als bijvoorbeeld tuin in gebruik is genomen. Weilandten die bij een woning horen en als zodanig in gebruik zijn, zijn meegenomen in de agrarische gebiedsbestemmingen. Zo wordt voorkomen dat in open gebieden alsnog tuinen of paardrijbakken worden aangelegd of dat bijgebouwen ver achter op het perceel geplaatst kunnen worden.

Ook in de bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' binnen de bestemming 'Wonen' moet bebouwing worden gerealiseerd volgens het zogenaamde beginsel van bebouwingsconcentratie (bron: paragraaf 5.5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'). Dit betekent dat de bebouwing geconcentreerd op het perceel moet staan. Bij een grote kavel is het dus niet toegestaan dat wanneer de woning vooraan bij de weg staat een bijgebouw helemaal achter op de kavel wordt geplaatst. Er moet sprake zijn van een clustering van de gebouwen.

Dit beginsel van bebouwingsconcentratie is vertaald in de bouwregels (artikel 25.2 lid c van de regels van het bestemmingsplan). Dit artikel bepaalt dat bijgebouwen op niet meer dan 25 meter van het hoofdgebouw gerealiseerd mogen worden.

De zienswijze betreft het verzoek om bijgebouwen te mogen realiseren achter de bestaande schuur. De afstand van het hoofdgebouw tot achter de bestaande schuur is groter dan de maximaal gestelde afstand van 25 meter. Het vergroten van het bouwvlak voor de realisatie van een bijgebouw is niet in overeenstemming met het beleid. Wij zien geen reden om af te wijken van de in het bestemmingsplan opgenomen uitgangspunt van bebouwingsconcentratie.

Overigens was het uitgangspunt van bebouwingsconcentratie ook al van toepassing in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' (Zweeloo). De betrokken gronden ter plaatse van Klooster 33/33A hadden de bestemming "Essen en oude veldontginningen" waarbij de woning met een cirkel op de plankaart was aangeduid met "wonen". Op grond van artikel 4 lid 2 sub 3b van de voorschriften van het bestemmingsplan dienen bijgebouwen in de directe omgeving van de woning te worden gebouwd.

Situatie 1971

Bij het bestemmen van percelen kan geen beroep gedaan worden op niet vergunde en niet aangevraagde bouwvergunningen voor bijgebouwen. Het 'recht' doen aan de situatie van 1971 is daarmee dan ook niet mogelijk. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan bestemmingsplannen die in 1971 geldig waren. Overigens was er in 1971 sprake van een

agrarisch bedrijf, waarvoor destijds andere voorschriften van toepassing waren dan het nu geldende beleid voor woningen in het buitengebied van de gemeente Coevorden.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het verzoek niet in overeenstemming is met het uitgangspunt voor bebouwingsconcentratie. Wij zien in onderhavig geval geen reden om af te wijken van dit uitgangspunt. Dit betekent dat we het bestemmingsvlak 'Wonen' niet zullen aanpassen.

3 Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.