

gemeente
Tynaarlo



Nota zienswijzen bestemmingsplan

‘Veegplan bestemmingsplannen Tynaarlo’

September 2024

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Zienswijze	4
3	Vervolgprocedure	8
	BIJLAGEN	9

1 Inleiding

Deze nota behandelt de ingekomen zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan bestemmingsplannen Tynaarlo'. Dit bestemmingsplan beoogt kleine omissies te repareren die in de diverse bestemmingsplannen staan.

Inmiddels zijn alle bestemmingsplannen per 1 januari 2024 automatisch onderdeel geworden van het (tijdelijke) Omgevingsplan, maar omdat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet kan deze procedure nog worden afgerond op basis van de Wet ruimtelijke ordening. En zal daarmee ook automatisch onderdeel gaan uitmaken van het (tijdelijke) Omgevingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Vries. Daarnaast was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De tervisielegging is op 20 december 2023 bekend gemaakt door plaatsing in het digitale Gemeenteblad.

Gedurende de termijn van ter inzage ligging is aan een ieder de mogelijkheid geboden een zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan.

2 Zienswijze

Er is, gedurende de periode dat het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan bestemmingsplannen Tynaarlo' ter inzage lag, één zienswijze door ons ontvangen. In eerste instantie als pro forma zienswijze, maar later is deze aangevuld met de inhoudelijke gronden van de zienswijze. De indiener van deze ontvankelijke zienswijze wordt geïnformeerd over de reactie op de zienswijze.

De zienswijze wordt hierna samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijke beantwoording. Deze beantwoording is in de grijs gearceerde kaders opgenomen. De zienswijzen geven geen aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

De ingediende zienswijze is geanonimiseerd toegevoegd aan deze Nota zienswijzen.

Naast de zienswijzen zijn er een reacties ontvangen van het waterschap Noorderzijlvest en de provincie Drenthe, waarbij aangegeven wordt dat ingestemd wordt met de planvorming en er geen aanleiding is tot het indienen van een zienswijze.

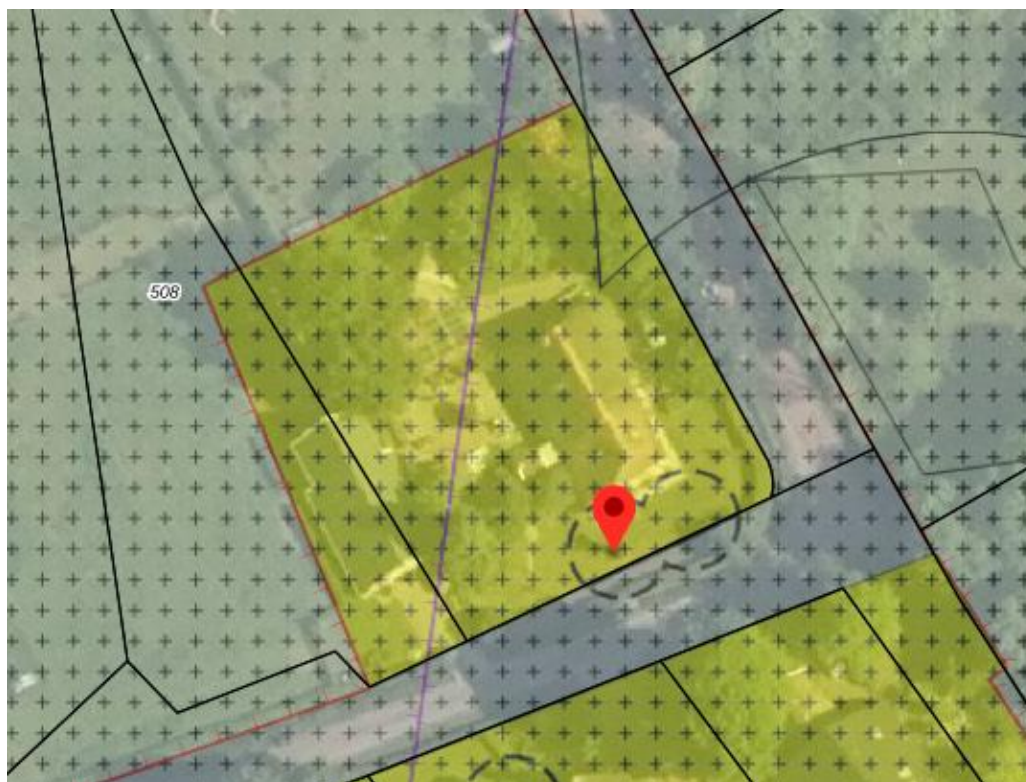
Zienswijze: Bout Advocaten namens eigenaren Molenweg 14a Eelde

Door Bout Advocaten is een zienswijze ingediend namens de eigenaren van het perceel Molenweg 14a te Eelde in het kader van het ontwerpbestemmingsplan 'Veegplan bestemmingsplannen Tynaarlo'. Met het opstellen van het veegplan wordt beoogd om kleine omissies in de diverse gemeentelijke bestemmingsplannen nog onder het regiem van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) te repareren. Door een ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage te leggen is aan die voorwaarde voldaan en kan dit bestemmingsplan onder de Wro afgerond worden.

Onderdeel van het veegplan is het perceel Molenweg 14a te Eelde. Dit perceel maakt deel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2013. Bij de inventarisatie voor dit bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo (medio 2012) is verondersteld dat de schuur met het adres Molenweg 14a als bijgebouw toebehoorde aan de woning/boerderij Molenweg 16 Eelde. Mede op basis van positionering (luchtfoto) en kadastrale grenzen is deze conclusie destijds getrokken. Om die reden heeft ook de schuur (als zijnde bijgebouw) een woonbestemming gekregen.

Naar nu blijkt is bovenstaande resultaat van de inventarisatie (woonbestemming) onterecht en betreft het een solitaire schuur zonder "context" in het buitenbied. De schuur behoort niet tot een andere hoofdfunctie (woning/boerderij) of tot een agrarisch bedrijf. Door middel van het veegplan wordt beoogd dit te herstellen.

De huidige bestemming en situatie in het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo is als volgt:



Enkelbestemming
Wonen

Feiten en omstandigheden

Alvorens inhoudelijk een zienswijze te geven op het ontwerpbestemmingsplan worden door de indiener de feiten en omstandigheden in de brief beschreven.

Naar ons oordeel is deze weergave niet correct. Voor zover wij hebben kunnen achterhalen in de archieven is de bewuste schuur vergund in 1951 behorende bij Molenweg 15 aan de overzijde van weg. Uit verklaring van de huidige eigenaren heeft de familie na Molenweg 15 de boerderij met het huisnummer Molenweg 9 in bezit gehad, alvorens deze woning in 2013 is verkocht. De schuur is niet mee verkocht en in eigendom gebleven, waardoor deze nu gezien kan worden als bebouwing zonder context.

Inhoudelijke gronden zienswijze

Opmerking 1.1

De eerste opmerking, die wordt gemaakt door de indiener van de zienswijze, is dat het feitelijke gebruik van het perceel niet overeenkomt met de beoogde bestemming Agrarisch-1 en aanduiding 'Veldschuur'

Beantwoording:

Aannemelijk is dat de indiener van de zienswijze geen functionerend agrarisch bedrijf heeft, echter dat geldt voor meerdere percelen in het buitengebied die in eigendom zijn bij particulieren.

Het in gebruik hebben als grasland/weidegebied met het hobbymatig houden van dieren beschouwen wij in overeenstemming met de onderliggende agrarische bestemming als zijnde 'cultuurgrond'. Cultuurgrond staat weliswaar niet beschreven in de begripsbepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied, maar het huidige gebruik kan wel als zodanig worden beschouwd.

In een vergelijkbaar bestemmingsplan dat betrekking heeft op het buitengebied (plan Tusschenwater) wordt 'cultuurgrond' wel beschreven en wordt daaronder verstaan: *grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden*. Dit vinden wij een passende uitleg van het begrip 'cultuurgrond' en in die optiek is een agrarische bestemming voor de percelen behorende tot Molenweg 14a de enige juiste bestemming.

Bij de inventarisatie en het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo is er voor gekozen om iedere solitaire bebouwing zonder context in het buitengebied te voorzien van de functieaanduiding 'veldschuur'. Het gebruik van deze veldschuren is veelal stalling van materiaal voor bewerking van omliggende percelen, danwel (gedeeltelijk) als hobbymatig dierenverblijf. Dit achten wij in overeenstemming met de onderliggende agrarische bestemming.

Gezien het ontbreken van enige relatie, van de schuur op het perceel Molenweg 14a, met een omliggende woonfunctie danwel met een (aangrenzend) agrarisch bedrijf is een aanduiding 'veldschuur' met onderliggende agrarische bestemming ook in deze situatie de meest geëigende planologische functieaanduiding.

Opmerking 1.2

De toelichting in het bestemmingsplan ten aanzien van dit specifieke perceel is niet correct, het handhaven van de woonbestemming is planologisch gezien al in lijn met de omgeving.

Beantwoording:

Met deze zinsnede in de toelichting is bedoeld dat door het aanpassen van de bestemming van de schuur op het perceel Molenweg 14a er weer aangesloten wordt bij de overige percelen die in eigendom zijn bij de eigenaar. Dit betreft de kadastrale percelen D 506 en D 508. Deze percelen hebben eveneens de bestemming Agrarisch – 1. De tekst van de toelichting zal op dit punt aangepast worden.

Opmerking 1.3

In een eerder stadium (2022) is een verzoek tot verbouw van de schuur tot woning door gemeente geweigerd vanwege aantasting groene en open karakter van het buitengebied. Die onterechte motivering lijkt in het bestemmingsplan te worden doorgezet, terwijl de eigenaar slechts wil verbouwen.

Beantwoording:

De veronderstelde motivering is niet expliciet in het bestemmingsplan benoemd. Bovendien is het principeverzoek uit 2022 als zodanig een afzonderlijk ruimtelijk en inmiddels afgerond traject. Dit neemt niet weg dat wij nog steeds als standpunt hebben dat ruimtelijk gezien een zelfstandige woonfunctie terplekke ongewenst is.

Weliswaar stelt de huidige eigenaar dat er alleen een belang is om de schuur te verbouwen tot woonhuis. Het toekennen van een zelfstandige woonbestemming zal de mogelijkheid gaan bieden om bij recht bebouwing te realiseren in de omvang overeenkomstig de woonbestemming van de partiele herziening bestemmingsplan Buitengebied uit 2017.

Dit betekent 225 m² voor het hoofdgebouw en, afhankelijk van de omvang van het achtererfgebied, bijgebouwen in de omvang van 175 m² tot 225 m². Minimaal kan dan aan bebouwing 400 m² gerealiseerd worden met een bouwhoogte variërend van 6 tot 9 meter.

Dit afgezet tegen de omvang en hoogte van het vergunde deel van de schuur (circa 100 m²) zou de bebouwing in omvang 4 keer kunnen toenemen. Ook zal een deel van het landelijk gebied dan gewijzigd worden in erf/tuin, hetgeen naar ons oordeel ook het landschappelijke karakter van het buitengebied aantast. Wellicht heeft de huidige eigenaar geen intentie om hier invulling aan te geven, een opvolgend eigenaar mogelijk wel.

Wij zien de woonbestemming op de schuur, die volgens kadastrale gegevens deels toebehoort aan de eigenaren van Molenweg 16, als een duidelijke omissie bij het opstellen van het bestemmingsplan. Om die reden willen wij dit herstellen en is het onderdeel van het veegplan.

Tenslotte is er voor de eigenaar van Molenweg 16 Eelde ook een belang om de woonbestemming van het bijgebouw te wijzigen, omdat het in de huidige situatie de bouw mogelijkheden op het eigen erf beperkt.

4. AMBTELIJKE AANPASSINGEN

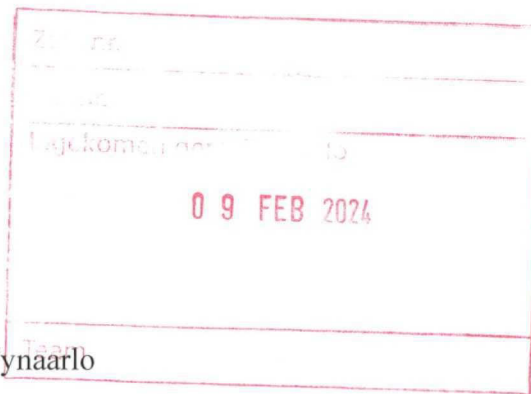
In de toelichting op dit bestemmingsplan wordt melding gemaakt van het opstellen van een “Veegplan *beheersverordeningen*”. Dit plan is niet verder in procedure gebracht en verwijzingen naar dit plan worden uit de toelichting verwijderd. Een aanpassing van de toelichting betekent echter geen gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, omdat allen de bestemmingsplanregels en verbeeldingen juridisch bindend zijn.

3 Vervolgprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Veegplan bestemmingsplannen Tynaarlo’ zal inclusief deze Nota van zienswijzen’ worden voorgelegd aan de gemeenteraad van Tynaarlo. Het voorstel aan de gemeenteraad zal zijn om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Na de vaststelling van het bestemmingssplan ‘Veegplan bestemmingsplannen Tynaarlo’ zal deze opnieuw zes weken ter inzage liggen, waarbij beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BIJLAGEN



De gemeenteraad van de gemeente Tynaarlo
Postbus 5
9480 AA Vries

Ossenmarkt 7
Postbus 7015
9701 JA Groningen
050 314 08 40

info@boutadvocaten.nl
www.boutadvocaten.nl

Stichting Derdengelden
Bout Advocaten
IBAN NL54 INGB 0669 7740 57
BIC INGBNL2A

KvK Groningen 01141202

Per e-mail: info@tynaarlo.nl

██████████ (advocaat)

Uw ref : 1514767
Onze ref : km / km / 2024.17013 / 24-00006070
Inzake :
E-mail : mulder@boutadvocaten.nl

GRONDEN VAN DE ZIENSWIJZE

Groningen, 8 februari 2024

Geachte heer/mevrouw,

Per brief van 29 januari 2024 heeft u mij in de gelegenheid gesteld om de gronden van de zienswijze uiterlijk op 9 februari 2024 in te dienen. Met deze brief maak ik tijdig van deze mogelijkheid gebruik.

Cliënten hebben kennisgenomen van het op 16 november 2023 vastgestelde ontwerpbestemmingsplan “Veegplan bestemmingsplannen Tynaarlo” (hierna: het ontwerp) en zij wensen hiertegen een zienswijze in te dienen.

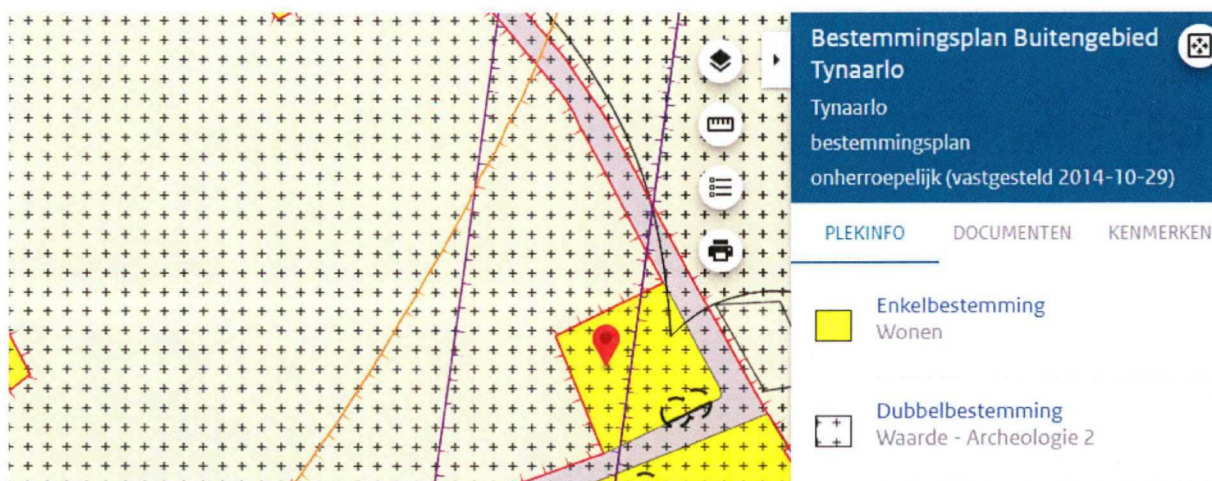
Feiten en omstandigheden

In het verleden vormde het perceel van cliënten de Molenweg 14-A te (9761 VC) Eelde, kadastraal bekend gemeente Eelde sectie D met perceelnummer 508 één geheel met het naastgelegen perceel de Molenweg 16 te (9761 VC) Eelde, kadastraal bekend gemeente Eelde sectie D met perceelnummer 2359. Op de grond stonden een woning en een schuur.

De voormalige eigenaren van het geheel hebben in 1980 een deel van de grond met hierop de woning verkocht en de grond met de schuur in eigendom gehouden.

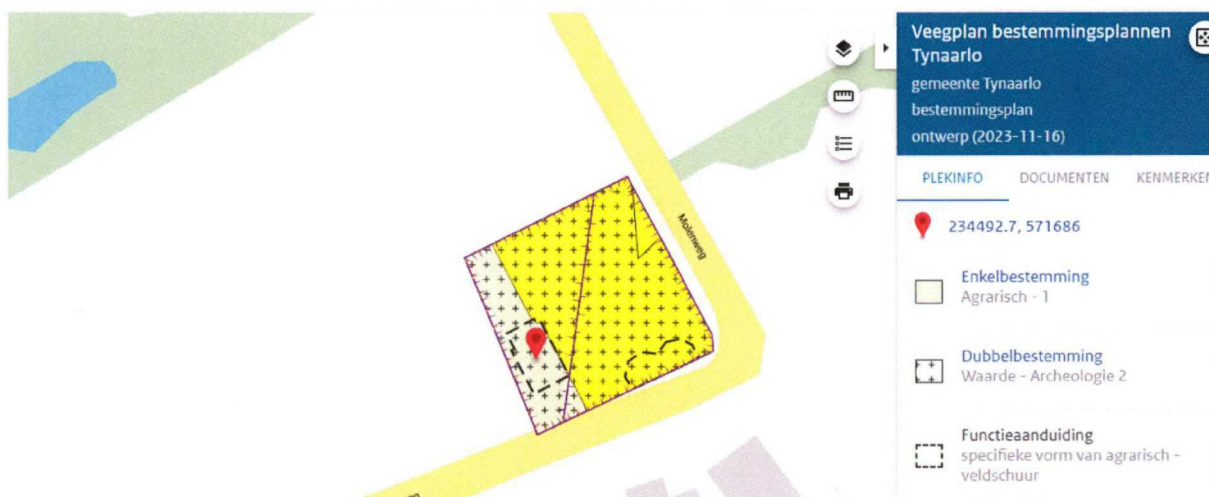
De (schoon)vader van cliënten was sinds 1980 eigenaar van het perceel de Molenweg 14-A te (9761 VC) Eelde, kadastraal bekend gemeente Eelde sectie D met perceelnummer 508. Het betreft een perceel grond met hierop een schuur.

Het vigerende bestemmingsplan op dit perceel is het op 28 mei 2013 vastgestelde bestemmingsplan “Bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo” (hierna: het bestemmingsplan). Op het perceel rust de enkelbestemming Wonen met een dubbelbestemming Waarde – Archeologie. De onderstaande afbeelding is afkomstig uit het bestemmingsplan, waarbij het perceel van cliënt is gelegen bij de rode aanduiding:



De (schoon)vader van cliënten is in 2013 overleden, waarna cliënten eigenaar zijn geworden van het perceel. Toen één van cliënten ziek werd waren cliënten voornemens om daadwerkelijk gebruik te maken van de woonbestemming op het perceel. Het vigerende bestemmingsplan maakt dit immers planologisch gezien mogelijk. Cliënten hebben hun voornemen om de schuur te wijzigen in een (mantelzorg)woning kenbaar gemaakt in een gesprek met de gemeente. De gemeente heeft in dit gesprek cliënten bedankt voor het opmerken van de “fout” in het bestemmingsplan.

Op 16 november 2023 heeft de gemeenteraad het ontwerp vastgesteld waarin bovenstaande constatering planologisch wordt gewijzigd. Het ontwerp is een partiële herziening van het bestemmingsplan en dit betekent dat het bestemmingsplan van kracht blijft. In het ontwerp is de bestemming van Wonen gewijzigd naar de bestemming Agrarisch – 1 met een functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch – veldschuur. Dit beperkt de mogelijkheid van cliënten om de schuur te gebruiken als woning.



Cliënten kunnen zich niet vinden in het ontwerp en dienen derhalve een zienswijze in.

De gronden van de zienswijze

Hieronder treft u de volgende gronden:

- Feitelijk gebruik past niet bij bestemming Agrarisch I;
- Toelichting wijziging bestemmingen onjuist;
- Het eerdere schriftelijke verzoek.

Feitelijk gebruik past niet bij Agrarisch I

Cliënten zijn van oordeel dat de toegewezen bestemming Agrarisch – I niet in overeenstemming is met het feitelijke gebruik van het perceel. Al geruime tijd worden op het perceel een aantal dieren hobbymatig gehouden. Van bedrijfsmatige activiteiten is op dit moment geen sprake. Uit artikel 4.1 van de planregels bij het bestemmingsplan volgt wat is toegestaan de bestemming Agrarisch – I:

“4.1 bestemmingsomschrijving

De voor agrarisch – I aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;*
- b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in combinatie met een bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend overeenkomstig bestaand;*
- c. cultuurgrond;*

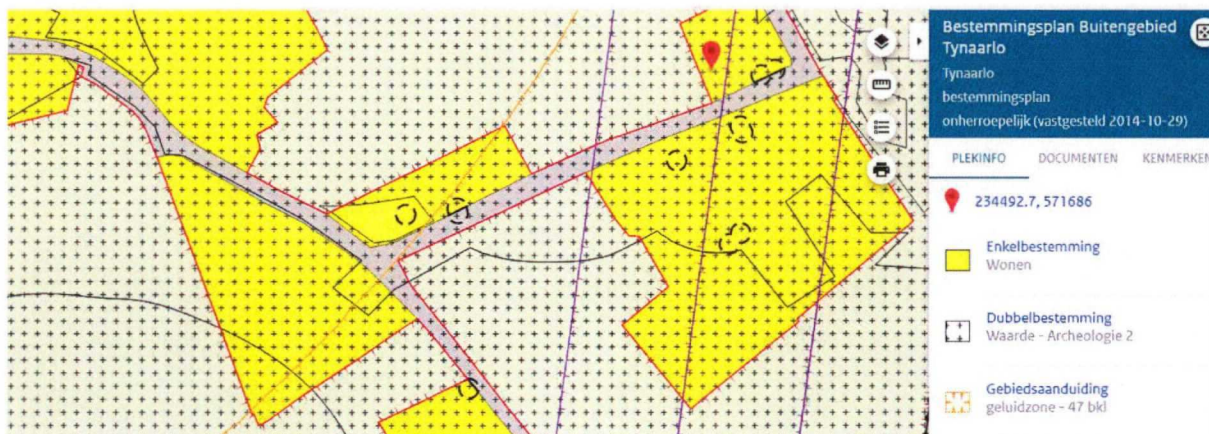
met daaraan ondergeschikt:

d. veldschuur, uitsluitend ter plaatste van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – corso – opbouwplaats'; (..)"

Gelet op het bovenstaande is de grond door het ontwerp bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden of niet-grondgebonden agrarisch bedrijf. Bijkomstig of afhankelijk van dit agrarische bedrijf is een veldschuur toegestaan (sub d). Op het perceel van cliënten staat een veldschuur, maar deze is niet ondergeschikt aan een agrarisch bedrijf. De bestemming Agrarisch – I is dus niet in overeenstemming met de feitelijke situatie.

Toelichting wijziging onjuist

In de toelichting op het ontwerp staat dat het perceel in lijn wordt gebracht met de omgeving. Dit is echter onjuist. Van de noodzaak om het perceel in lijn te brengen met de omgeving is in zijn geheel geen sprake. Het perceel ligt in een omgeving die zich kenmerkt door woonbestemmingen en agrarische bestemmingen. Het perceel van cliënten is op dit moment al planologisch in lijn met de omgeving. Dit blijkt ook uit de onderstaande afbeelding uit het bestemmingsplan:



Het eerdere schriftelijke verzoek

In 2022 hebben cliënten een schriftelijk verzoek ingediend bij het college om de bestaande schuur te verbouwen tot een woonhuis. Het college heeft per brief van 14 mei 2022 aangegeven geen medewerking te verlenen aan het plan. De motivering van de afwijzing was als volgt:

Buitengebied Tynaarlo

Op basis van ons gemeentelijke planologische beleid is woningtoevoeging in het buitengebied niet toegestaan. Dit onder andere om het groene en open karakter van het buitengebied niet aan te tasten. Slechts in uitzonderlijke situaties kan medewerking verleend worden aan particulieren om een woonhuis te bouwen. Daarbij kan gedacht worden aan het realiseren van een eerste of tweede bedrijfswoning, de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling (per saldo minder versterking) of het ontwikkelen van een landgoed. Uw persoonlijke situatie, hoe begrijpelijk ook, wordt door ons niet tot een dergelijke uitzonderlijke situatie gerekend.

De bovenstaande motivering lijkt de gemeente door te voeren in het ontwerp. Het toevoegen van woningen is volgens de gemeente in het buitengebied niet wenselijk om het groene en open karakter niet aan te tasten. Op dit moment staat op het perceel al een schuur. Deze schuur hoeft enkel minimaal intern te worden verbouwd om als (mantelzorg)woning te kunnen fungeren. Het groene en open karakter zal dus in zijn geheel niet worden aangetast ten opzichte van de huidige situatie.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande verzoeken cliënten u het gedeelte van het ontwerp dat ziet op hun perceel niet vast te stellen. Tot slot gaan cliënten graag met u in gesprek over de mogelijkheden op hun perceel.

