

Raadsvergadering d.d. : 3 april 2013
Agendapunt : 12
Onderwerp : Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Gasselte
Portefeuillehouder : wethouder J.J. Wiersum
Datum : 26 maart 2013

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Gasselte

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de Reactienota Bestemmingsplan Gasselte.
2. De zienswijzen op basis van de overwegingen in de Reactienota Bestemmingsplan Gasselte gegrond of ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan op basis van de overwegingen in de Reactienota Bestemmingsplan Gasselte, naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vast te stellen.
4. Het bestemmingsplan overigens vast te stellen overeenkomstig het ontwerp bestemmingsplan Gasselte.
5. Voor het bestemmingsplan Gasselte geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Op 30 augustus 2011 heeft uw college het ontwerpbestemmingsplan Gasselte vastgesteld. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens vanaf 1 september 2011 t/m 12 oktober 2011 ter inzage gelegen. Een ieder die in het kader van de inspraak een reactie heeft ingestuurd en alle instanties die in het kader van het vooroverleg gereageerd hebben zijn over uw besluit en de ter inzage legging geïnformeerd.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Gasselte zijn er 14 zienswijzen binnengekomen.

Daarnaast zijn er sinds de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Gasselte voor een aantal percelen verzoeken binnengekomen en is er sprake van een aantal ontwikkelingen waarover het college een besluit heeft genomen en die planologisch ingepast kunnen worden in het bestemmingsplan dan wel een nadere afweging behoeven in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Beoogd effect

Instemmen met de Reactienota bestemmingsplan Gasselte waarin een reactie is gegeven op de binnengekomen zienswijzen en een voorstel is gedaan voor ambtshalve wijzigingen. Bestemmingsplan Gasselte vaststellen overeenkomstig de overwegingen in de Reactienota.

Argumenten

1.1/2.1/3.1 in de Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Gasselte worden alle binnengekomen zienswijzen behandeld waarbij een voorgesteld besluit is vermeld.

In bijgevoegde reactienota is ingegaan op alle 14 binnengekomen zienswijzen. Dit betreft 11 zienswijze van bewoners van het Ericapark over de in gebruik genomen bermen en de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bouwvlakken. Voor wat betreft het gebruik van de bermen wordt voorgesteld de zienswijzen gegrond te verklaren gelet op het besluit van uw college van juli 2012 waarbij is besloten dat de door de bewoners geclaimde verjaring van het eigendomsrecht wordt erkend.

Voor wat betreft de bouwvlakken wordt voorgesteld de zienswijzen ongegrond te verklaren. Waarbij wordt opgemerkt dat er ambtshalve aanleiding bestaat de in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlakken per perceel te vervangen door bouwvlakken voor meerdere percelen, als het ware

bouwstroken. Dit is overeenkomstig de regels en verbeelding in het geldende plan, waardoor we er vanuit kunnen gaan dat hiermee de onduidelijkheid van de regels voor de bewoners van het Ericapark wordt opgeheven. Juridisch gezien is er geen verschil tussen beide.

Eén zienswijze van een bewoner van de Borgerweg waarbij wordt verzocht het bouwvlak af te stemmen op het bouwvlak van het naastgelegen perceel. Voorgesteld wordt hier mee in te stemmen gelet op het in 1999 vastgesteld voorbereidingsbesluit voor het naastgelegen perceel.

Eén zienswijze betreffende het perceel Kerkstraat 17. Met de eigenaar is inmiddels overleg gevoerd en is gebleken dat het voorgestelde bouwplan passend is binnen de regels uit het ontwerpbestemmingsplan. Er is derhalve geen reden meer het bestemmingsplan te wijzigen.

Voorgesteld wordt de zienswijze ongegrond te verklaren.

Eén zienswijze betreffende de manege, waarbij er op gewezen wordt dat het bestemmingsplan ondanks de toezegging niet zodanig gewijzigd is dat 24-uurs toezicht kan worden ingepast.

Voorgesteld wordt de zienswijze gegrond te verklaren en de verbeelding alsnog aan te passen waardoor dit 24-uurs toezicht wel kan worden ingepast. Dit betekent ook dat specifiek hiervoor regels worden opgenomen.

1.2/2.2/3.2 In de Reactienota bestemmingsplan Gasselte is een overzicht opgenomen met voorgestelde ambtshalve aanpassingen.

Sinds het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan is er naar aanleiding van de constatering dat er nog sprake is van openstaande punten, heroverweging naar aanleiding van de zienswijzen, binnengekomen aanvragen maar ook overigens constateringen van omissies, gewenst het bestemmingsplan te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. De redenen hiervan zijn:

- de noodzaak voor het realiseren van een aanvullende parkeervoorziening voor de manege Gasselte,
- de besluitvorming over de gewijzigde bestemming voor de bermen langs de straat Ericapark voor zover dit betrekking heeft op percelen waarvoor geen zienswijze is ingediend,
- in het verlengde van het vorige punt ligt het voor de hand de berm langs het Ericapark ter hoogte van het perceel Borgerweg 12 en de het perceeltje gras/begroeiing ten noorden van het perceel Borgerweg 12 een bestemming Groen te geven (eigenaar wil grond van de berm niet in eigendom noch in gebruik nemen),
- in het verlengde van vorige twee punten ligt het tevens voor de hand het grasperceel gelegen ten oosten van de aansluiting van het Ericapark op de Sodemorneweg een bestemming Groen te geven,
- in het verlengde van de vorige drie punten ligt het tevens voor de hand het grasperceel in het verlengde van het doorlopende deel van het Ericapark gelegen tussen de percelen Ericapark 5 en 7 de bestemming Groen te geven,
- de wens om bouwstroken voor bebouwing langs het Ericapark op te nemen om onduidelijkheden over de bouwmogelijkheden weg te nemen voor de bewoners,
- het bouwvlak voor het perceel Borgerweg 18 afstemmen op voorbereidingsbesluit d.d. 30 december 1999
- de constatering dat een onjuiste bestemming is opgenomen voor het perceel Dorpsstraat 15 en Dorpsstraat 8,
- de noodzaak om de regels ten aanzien van archeologische waarden af te stemmen op de vastgesteld Archeologische Beleids- en Advies Kaart,
- de besluitvorming over het gebruik van het perceel Gieterweg 4 ten behoeve van een B&B functie binnen de woonbestemming en om, in afwijking van de regels opgenomen in het Facetbestemmingsplan kleinschalig kamperen, in te stemmen met een overgangsperiode van 5 jaar voor het kamperen na beëindiging van de agrarische activiteiten,
- de bedrijvenlijst dient aangepast te worden aan de laatste stand van zaken.
- voor het terrein ten oosten van de school aan Achter de Brinken een aanduiding 'evenemententerrein' op te nemen.
- de besluitvorming over de legalisatie van de terrasoverkapping op het perceel Dorpsstraat 11 Gasselte.

Voor de inhoudelijke toelichting verwijs ik uw college korthedshalve naar de Reactienota bestemmingsplan Gasselte.

4.1 De gemeenteraad is ingevolge het bepaalde in het Wro het bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan Gasselte.

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is voor het vaststellen van bestemmingsplannen.

5.1 De kosten van dit bestemmingsplan zijn anderszins verzekerd.

Ingevolge artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens een exploitatieplan vaststellen. Deze verplichting geldt niet wanneer de kosten van het opstellen en uitvoeren van het bestemmingsplan voldoende anderszins zijn verzekerd (artikel 6.12, lid 2, onder a). Het onderhavige bestemmingsplan is een actualisatie van het bestemmingsplan voor de kern Gasselte. Er zijn in dit bestemmingsplan bij recht geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. De gemeenteraad kan derhalve bij de vaststelling van het bestemmingsplan besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Voor de volledige overwegingen omtrent de grondexploitatie verwijs ik naar hoofdstuk 7.1. van de toelichting van het bestemmingsplan.

Er zijn geen redenen aanwezig voor het vaststellen van een exploitatieplan.

Kanttekeningen

1. Voor het terrein ten oosten van de Openbare School is evenals voor de school een bestemming Maatschappelijk opgenomen. Het uitgangspunt hierbij is dat het gebruik van het terrein ten behoeve van schoolactiviteiten, dorpsactiviteiten, circus e.d., maximaal 3 keer per jaar binnen deze bestemming is toegestaan.
2. Voor de parkeervoorziening voor de Manege in Gasselte wordt voorgesteld een aanduiding op te nemen op de verbeelding van het bestemmingsplan. De ondergrond is eigendom van de gemeente en op dit moment zijn de afspraken over het gebruik van deze ondergrond door de Manege nog niet vastgelegd in een overeenkomst.

Financiën

1. De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan komen ten laste van de post bestemmingsplannen ADHB (613100004/34000).
2. De publicatiekosten kunnen ten laste worden gebracht van het algemene budget voor publicatiekosten.

Communicatie

1. Het vastgestelde bestemmingsplan dient zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening te worden gepubliceerd. Er is sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Ingevolgde de wet moet het bestemmingsplan daarom worden toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Drenthe en de ILT-inspectie (Inspectie voor leefomgeving en transport). Het bestemmingsplan mag vervolgens eerst na 6 weken na de vaststelling worden bekendgemaakt.

Uitvoering

—

Samenvatting voor publicatie Schakel (max. 5 regels)

Voor het dorp Gasselte is in het kader van het project ADHB een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Het bestemmingsplan is overwegend conserverend.

Bijlagen – meegezonden

- Reactienota Bestemmingsplan Gasselte

Bijlagen – ter inzage

- Ontwerp bestemmingsplan Gasselte

Het college van de gemeente Aa en Hunze,


de heer mr. F. Snoep
secretaris


de heer drs. H.F. van Oosterhout
burgemeester

De raad der gemeente Aa en Hunze;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Aa en Hunze,
d.d. 26 maart 2013;

Overwegende dat, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het ontwerp van bestemmingsplan Gasselte langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en ingezien kan worden onder nummer; NL.IMRO.1680.GNM-OB02 met ingang van 1 september 2012 gedurende zes weken.

Dat het ontwerp van het bestemmingsplan (verbeelding met regels en toelichting) daarnaast via de website in te zien en op papier ter inzage heeft gelegen gedurende dezelfde periode;

Dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende genoemde termijn mondeling of schriftelijke zienswijzen in te dienen;

Dat van de mogelijkheid om een zienswijze op het ontwerp in te dienen gebruik is gemaakt, er zijn 14 zienswijzen binnengekomen;

Dat in de Reactienota Bestemmingsplan Gasselte een reactie is gegeven op de binnengekomen zienswijzen;

Dat daarnaast in de Reactienota Bestemmingsplan Gasselte een overzicht is opgenomen van ambtshalve aanpassingen;

Dat op grond van artikel 3.8, lid 1 sub e van de Wet ruimtelijke ordening binnen 12 weken na afloop van de voormelde termijn van ter inzage legging een beslissing omtrent de vaststelling van dit bestemmingsplan genomen dient te worden;

Dat dit een termijn van orde is;

Dat ingevolge artikel 6.12, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vastgesteld moet worden. Deze verplichting geldt niet wanneer de kosten van het opstellen en uitvoeren van het bestemmingsplan voldoende anderszins zijn verzekerd (artikel 6.12, lid 2, onder a).

Dat bij de vaststelling gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam GBKN 2008;

b e s l u i t :

1. In te stemmen met de Reactienota Bestemmingsplan Gasselte.
2. De zienswijzen op basis van de overwegingen in de Reactienota Bestemmingsplan Gasselte gegrond of ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan op basis van de overwegingen in de Reactienota Bestemmingsplan Gasselte, naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vast te stellen.
4. Het bestemmingsplan overigens vast te stellen overeenkomstig het ontwerp bestemmingsplan Gasselte.
5. Voor het bestemmingsplan Gasselte geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad der gemeente Aa en Hunze, gehouden op 3 april 2013.

De griffier,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a smaller 'v' and a horizontal line.

Mr. E.P. van Corbach

De voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, featuring a large, stylized 'O' followed by a smaller 'v' and a horizontal line.

Drs. H.F. van Oosterhout

Reactienota bestemmingsplan Gasselte

Behoort bij raadsbesluit nr. 12 d.d. 3-4-2013.
namens de raad van de
gemeente Aa en Hunze.
Griffier

Inhoudopgave:

Algemeen
Extra stap in procedure
Toelichting bestemmingen
Zienswijzen
Ambtshalve wijzigingen

Blz.

3
4
5
7
22

Bijlage:

Overzicht wijzigingen bedrijvenlijst

Algemeen

In deze notitie wordt een reactie gegeven op de ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Gasselte'.

Daarnaast wordt een aantal ambtshalve wijzigingen voorgesteld in verband met nieuwe feiten en omstandigheden.

Daaraan voorafgaand wordt een extra stap in de procedure toegelicht en wordt een aantal bestemmingen waar tijdens de procedure de discussie over is ontstaan uit het nu voorliggende bestemmingsplan en uit het geldende bestemmingsplan nader toegelicht waar.

Deze reactienota kan vastgesteld worden als bijlage behorende bij het besluit van de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan Gasselte.

Extra stap in procedure

Er is naar aanleiding van het voorontwerp en het ontwerp bestemmingsplan een groot aantal reacties binnengekomen van bewoners van de straat Ericapark.

Deze reacties hadden betrekking op de discussie tussen bewoners en gemeente over het in gebruik nemen van de bermen langs het Ericapark. De bewoners, eigenaren van de aanliggende percelen, waren de mening toegedaan dat zij door verjaring eigenaar zijn geworden van de bermen en om die reden van mening dat de meest geëigende bestemming voor deze bermen een woonbestemming is. In het ontwerp bestemmingsplan Gasselte hebben deze gronden echter een bestemming Verkeer en verblijf gekregen vergelijkbaar met de bestemming voor overige bermen langs wegen met een functie voor intern verkeer in het dorp Gasselte. Voor de goede orde wordt hierbij opgemerkt dat de bermen in het bestemmingsplangebied een bestemming Groen hebben gekregen, wanneer er sprake is van een primaire of secundaire groenstructuur waarvoor het van belang is dat het aanwezige groen wordt behouden. De bestemming Verkeer en verblijf heeft zoals gezegd betrekking op de wegen met een functie voor intern verkeer. De doorgaande wegen in het bestemmingsplangebied hebben een bestemming Verkeer gekregen.

De bestemming Verkeer – verblijf heeft concreet betrekking op de weg, de bijbehorende berm, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en ondergeschikt zijn ook tuinen en erven toegestaan.

Gelet op het feit dat het bestemmingsplan niet het instrument is om een discussie over de eigendomssituatie op te lossen, maar deze discussie wel ingebracht werd in de procedure voor dit bestemmingsplan, waarbij zelfs gesuggereerd werd dat de gemeente het bestemmingsplan oneigenlijk gebruikte om deze discussie te beslechten, is er voor gekozen een tussenstap in de procedure in te zetten. Om op deze manier een oplossing te vinden voor de discussie.

In juli 2012 heeft het college besloten de door de bewoners van het Ericapark geclaimde verjaring van het gebruik van de bermen te erkennen. Het college heeft vervolgens alle eigenaren van de aan het Ericapark gelegen percelen hierover geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld het college te laten weten van welke juridische regeling zij hiervoor gebruik willen maken. In het verlengde hiervan heeft het college de bewoners van het Ericapark geïnformeerd over haar voorgenomen standpunt ten aanzien van de bestemming van de bermen en het opnemen van bouwvlakken en deze bewoners ook in de gelegenheid gesteld op dit voorgenomen standpunt te reageren.

Voor de duidelijk wordt hierbij opgemerkt dat dit niet een nieuwe termijn voor het indienen van een zienswijze is in het kader van het bestemmingsplan, daar hiervoor een wettelijke procedure geldt zoals beschreven in de Wet ruimtelijke ordening en deze procedure geen ruimte laat voor een extra termijn voor zienswijzen. De geboden mogelijkheid beperkt zich tot het geven van ruimte om een reactie te geven op het voorgenomen standpunt.

Resultaat is dat met alle eigenaren van de aan het Ericapark gelegen percelen een juridische regeling wordt getroffen voor het in gebruik nemen en/of verkrijging van de bermen ter hoogte van het eigen perceel.

In de reactie op de zienswijzen (zie hierna) is dit het uitgangspunt geweest voor het voorgesteld besluit voor de gemeenteraad.

Toelichting bestemmingen

Gelet op de inhoud van de zienswijzen en de inhoud van de reactie van enkele bewoners van het Ericapark op het voorgenomen standpunt van het college willen wij hierbij een algemene toelichting geven op de bestemmingen die onderwerp van discussie zijn geweest.

Om te beginnen de opmerking dat eigendom niet alles bepalend is voor de bestemming van een perceel, echter eigendom houdt in de meeste gevallen ook verband met het meest geëigende gebruik van een perceel. In de hiervoor genoemde discussie is dit aan de orde gelet op het feit dat de gemeente juridisch gezien, omdat verjaring nog niet was ingeschreven, eigenaar is van de bermen langs het Ericapark. De gemeente wil deze gronden gebruiken als berm en niet ten behoeve van wonen, een bestemming verkeer en verblijf is hier dan de meest geëigende bestemming voor. Het feit dat de gronden in gebruik waren genomen als behorende tot de tuin door bewoners, zonder dit juridisch correct te regelen, veranderd niets aan dit meest geëigende gebruik. Om die reden was op het moment van de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan de bestemming Verkeer en verblijf de meest geëigende bestemming ook voor de bermen langs het Ericapark.

In de bestemming Verkeer en verblijf is daarbij, ondergeschikt, het gebruik als tuin toegestaan. Hieruit kan worden afgeleid worden dat de gemeente (het college) niet heeft beoogd de discussie over het eigendom van de bermen "via een achterdeur te willen regelen".

De onderstaande bestemmingen zijn van belang in bovengenoemde discussie.

Bestemmingsplan Gasselte (5-7-1982), dit is het geldende bestemmingsplan.

Bestemming Woondoeleinden, categorie EO (eengezinshuizen, open bebouwing):

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor woondoeleinden met de daarbij behorende eengezinshuizen, bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken. De woningen moeten in het bouwvlak worden gebouwd en mogen max. 2 aaneen (bij aanduiding a en b) of alleen vrijstaand (bij aanduiding c en d) worden gebouwd. Bij aanduiding a en b is de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter, bij aanduiding c en d is de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 4 meter, terwijl de som van beide perceelgrensafstanden van hetzelfde bouwperceel minimaal 10 meter dient te bedragen. Daarnaast gelden afstanden tussen woningen onderling en zijn maatvoeringen opgenomen voor gevelbreedte, perceelbreedte, goothoogte en dakhelling. Bijgebouwen mogen op 1 meter van, dan wel op, de perceelgrens worden gebouwd.

Bestemming Woondoeleinden, categorie T (tuin):

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor tuin met de daarin toegelaten andere bouwwerken en andere werken. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Bestemming Doeleinden van openbaar nut, categorie G (groenvoorzieningen):

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor groenvoorzieningen met de daarbij behorende andere bouwwerken en andere werken. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Bestemming Verkeersdoeleinden, categorie W (weg):

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor voorzieningen ten behoeve van het verkeer in de vorm van weg. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Bestemmingsplan Gasselte (2013), dit is het bestemmingsplan dat nu in procedure is.

Bestemming Wonen – 1:

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor woonhuizen, aan- en uit bouwen en overkappingen, met daaraan ondergeschikt: groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen met de daarbij behorende tuinen en erven en overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

De woningen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd, vrijstaand, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 3 meter moet bedragen, tenzij de bestaande afstand kleiner is, in welk geval de bestaande afstand als minimale afstand geldt. Daarnaast zijn regels voor goothoogte, bouwhoogte, dakhelling en maximale breedte van het hoofdgebouw opgenomen.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op tenminste 1 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens, dan wel op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd. Hiervoor geldt ook een maximale oppervlakte, een maximale goothoogte en een dakhelling.

Bestemming Verkeer – verblijf:

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, met daaraan ondergeschikt tuinen en erven, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bestemming Groen:

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor groenvoorzieningen, hertenkamp, bos en bebossing,

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Gasselte' heeft ter inzage gelegen met ingang van 1 september 2011 tot en met 12 oktober 2011 (6 weken). Binnen deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

Er zijn 14 zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend.

In verband met de *Wet bescherming persoonsgegevens* zijn in deze notitie alleen de namen van rechtspersonen weergegeven.

Voor de goede orde wordt hier nogmaals opgemerkt dat in het kader van de hiervoor beschreven tussenstap in de procedure de bewoners van de straat Ericapark bij brief van 13 juli 2012 in de gelegenheid zijn gesteld een reactie te geven op het voorgenomen standpunt van het college ten aanzien van binnengekomen zienswijzen over bermen en bouwvlakken. Dit betreft geen nieuwe termijn voor het indienen van zienswijzen ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan Gasselte. Voor de vaststelling van een bestemmingsplan moet een wettelijke procedure worden doorlopen zoals beschreven in de Wet ruimtelijke ordening, deze procedure laat geen ruimte voor een extra termijn voor zienswijzen. De geboden mogelijkheid beperkt zich tot het geven van de gelegenheid om een reactie te geven op het voorgenomen standpunt van het college. Voor zover een reactie is binnengekomen van een bewoner van de straat Ericapark die geen officiële zienswijze heeft ingediend wordt hier onder 'ambtshalve wijzigingen' aandacht aan geschonken. Voor zover deze reactie het voorgenomen standpunt betreft, wordt hier een motivering gegeven voor het besluit. Voor het overige wordt de reactie buitenbeschouwing gelaten gelet op het feit dat deze brief is binnengekomen buiten de termijn voor het indienen van zienswijzen.

Nr.	Naam
1.	Reclamant 1
2.	Reclamant 2
3.	Reclamant 3
4.	Reclamant 4
5.	Reclamant 5
6.	Reclamant 6
7.	Reclamant 7
8.	Reclamant 8
9.	Reclamant 9
10.	Reclamant 10
11.	Manege Gasselte CV
12.	Reclamant 12
13.	Reclamant 13
14.	Reclamant 14

1.	Reclamant 1
----	-------------

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant tekent bezwaar aan tegen het gewijzigde bestemmingsplan Gasselte waarbij aan de groenstroken in de gemeente, o.a. in het Ericapark, een verkeersbestemming wordt toegekend.

Reactie:

In het geldende bestemmingsplan voor het dorp Gasselte, "Bestemmingsplan Gasselte", vastgesteld d.d. 5 juli 1982 is voor de straat Ericapark sprake van de volgende bestemmingen: verkeersdoeleinden categorie W (weg), doeleinden van openbaar nut categorie G (groenvoorzieningen), woondoeleinden categorie EO (eengezinshuizen, open bebouwing), woondoeleinden categorie T (tuin). Daarnaast kent dat bestemmingsplan een aanduiding voor gronden en/of opstallen (a, b, c, d), waar bebouwingsbepalingen aan zijn gekoppeld. Het is een gedetailleerd bestemmingsplan.

In het nieuwe bestemmingsplan voor het dorp Gasselte is, overeenkomstig de huidige afspraken voor de actualisatie van alle bestemmingsplannen, gekozen voor een minder gedetailleerd bestemmingsplan. Voor de straat Ericapark zijn in het ontwerpbestemmingsplan de volgende bestemmingen opgenomen: Wonen – 1 en Verkeer – Verblijf. De percelen met de bestemming Wonen – 1 zijn bedoeld voor ondermeer woonhuizen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, maar ook voor groenvoorzieningen, paden enz. en de daarbij behorende tuinen en erven en overige bouwwerken (zie artikel 19).

De percelen met de bestemming Verkeer – Verblijf zijn bedoeld voor ondermeer wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, maar ook voor tuinen en erven en de daarbij behorende bouwwerken (zie artikel 18).

Beide bestemmingen staan een gebruik van de gronden als tuin toe en beide bestemmingen staan eveneens een gebruik als groenvoorziening toe.

De bermen waren gemeentelijk eigendom, dit is aanleiding geweest in het ontwerp bestemmingsplan Gasselte een bestemming Verkeer – Verblijf voor deze gronden op te nemen.

De discussie tussen de bewoners van het Ericapark en gemeente over het eigendom van de in gebruik genomen bermen langs het Ericapark heeft echter in juli 2012 er toe geleid dat het college heeft besloten de door bewoners geclaimde verjaring van het gebruik van de bermen te erkennen. In de lijn van dit besluit hebben op twee na alle eigenaren stappen ondernomen om deze verjaring ook formeel te laten vastleggen. Het overige gebruik is vastgelegd in een gebruiksovereenkomst. Gelet hierop en gezien het feitelijk gebruik van de bermen is een bestemming Wonen-1, vergelijkbaar met de bestemming van het perceel van reclamant, nu, een meer geëigende bestemming.

Voorgesteld besluit:

Zienswijze gegrond verklaren en de bestemming van de bermen ter hoogte het perceel, Ericapark 4 Gasselte kadastraal bekend nr. 1540 ged., grenzend aan de west- en zuidzijde van het perceel Ericapark 4 te wijzigen in Wonen – 1.

2.	Reclamant 2
----	-------------

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant merkt op dat de 'zogenaamde overhoeken' langs de weg Ericapark, al tientallen jaren, vanaf het ontstaan van het Ericapark, als tuin in gebruik zijn en dat elk argument ontbreekt om over te gaan tot een bestemming Verkeer. Reclamant is tevens van mening dat geen aandacht besteed wordt aan de inbreuk op woongenot en privacy die deze bestemming tot gevolg heeft en ook niet aan de invloed op de waarde vermindering van de woningen en compensatie hiervan. Reclamant stelt voor uit te gaan van de bestaande situatie.

Reactie:

Zie reactie bij de zienswijze van reclamant 1.

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant merkt op dat hij het niet eens is met het opnemen van woonblokken van 15 x 15 m, waardoor een deel van de woning buiten het bouwblok valt, terwijl daar door de gemeente in het verleden niet op gewezen is. Bij nieuwe bouwplannen moeten als gevolg daarvan tijdrovende

procedures in werking worden gesteld. Reclamant stelt voor om uit te gaan van de al jaren bestaande werkelijkheid. Reclamant vraagt zich af wat wordt verstaan onder bouwperceel.

Reactie:

In het ontwerp bestemmingsplan voor het dorp Gasselte zijn, ingevolge de algemene uitgangspunten voor de actualisatie van alle bestemmingsplannen, daar waar mogelijk bouwvlakken opgenomen. Daar waar de afstand tot de zijdelingse perceelgrens dit niet toelaat is voor bouwstroken gekozen met een aanduiding van het maximaal toegestane aantal woningen binnen deze bouwstroken. De situering van de bebouwing langs de straat Ericapark maakt in principe het opnemen van bouwvlakken per perceel mogelijk. De regels voor bebouwing in het nieuwe bestemmingsplan zijn daarbij afgestemd op de algemene uitgangspunten en bieden meer ruimte voor bebouwing dan de regels opgenomen in het geldende bestemmingsplan voor de straat Ericapark. De reden hiervan is dat in het geldende bestemmingsplan Gasselte voor de straat Ericapark specifieke regels zijn opgenomen, waarbij een grotere afstand voor bebouwing ten opzichte van de perceelsgrens is voorgeschreven, om er voor te zorgen dat er sprake bleef van een ruim opgezette woonwijk (bestemming woondoeleinden, categorie EO). In het nieuwe bestemmingsplan is, overeenkomstig de algemene uitgangspunten, voor het gehele dorp Gasselte gekozen voor eenduidige regels voor bebouwing binnen de opgenomen bestemmingen voor wonen. Met de bestemmingen Wonen – 1, Wonen – 2 en Wonen – 3 wordt onderscheid gemaakt tussen woningen met een lage gootlijn, woningen met een hoge gootlijn en voormalige agrarische bebouwing die nu bestemd worden voor wonen.

Naar aanleiding van de opmerking dat een deel van de bestaande bebouwing buiten het bouwvlak valt, hebben wij dit onderzocht en geconstateerd dat op een aantal percelen de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen inderdaad buiten de bouwvlakken zijn gesitueerd. Gelet op het bepaalde in artikel 19 van het ontwerp bestemmingsplan dienen hoofdgebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd en is het toegestaan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak te bouwen, op tenminste 1 meter uit dan wel op de perceelgrens. De regels voor deze bebouwing zijn vergelijkbaar met de regels opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Waarbij specifiek kan worden benoemd dat de bouwstroken in het geldende bestemmingsplan ook 15 meter diep zijn en de afstand ten opzichte van de perceelgrens in het geldende bestemmingsplan minimaal 4 meter moet zijn, waarbij de som van beide perceelgrens afstanden van hetzelfde bouwperceel moeten minimaal 10 meter bedragen. De regels voor hoofdgebouwen zijn daarmee ruimer in dit nieuwe bestemmingsplan. Er is dus geen sprake van dat in de nieuwe situatie voor het bouwen extra tijdrovende procedures nodig zijn, anders dan onder het geldende bestemmingsplan ook al het geval is.

Gelet op de discussie en de blijvende onduidelijkheid rondom de bouwvlakken danwel bouwstroken is het college bereid in afwijking van de algemene lijn voor de actualisatie van bestemmingsplannen voor de straat Ericapark bouwstroken op te nemen. In de regels behorende bij het bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden nader aangeduid, zoals afstand ten opzichte van de perceelgrens (minimaal 3 meter), diepte bouwstrook (15 meter), maximale breedte voor hoofdgebouwen (15 meter), alleen vrijstaande woningen toegestaan, enz. Daarnaast is natuurlijk ook een bouwhoogte, goothoogte enz. opgenomen.

In artikel 1 van de regels van het bestemmingsplan Gasselte worden alle begrippen die voorkomen in het bestemmingsplan toegelicht.

Een bouwperceel is: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolgde de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

(deze bestemming geldt voor het gehele perceel)

Een bouwvlak is: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolgde de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten.

(dit betreft het aangeduide vlak op een bouwperceel waarbinnen het hoofdgebouw moet worden gebouwd)

Voorgesteld besluit:

Zienswijze gedeeltelijk, voor zover het betreft de zgn. overhoeken, gegrond te verklaren en de bestemming van de bermen ter hoogte het perceel, Ericapark 6 Gasselte kadastraal bekend nr. 1540 ged., grenzend aan de westzijde van het perceel Ericapark 6 te wijzigen in Wonen – 1.

Zienswijze voor het overige ongegrond verklaren.

Gelet op de blijvende discussie over de bouwvlakken en de bouwstroken en het feit dat er geen sprake is van juridische consequenties wanneer aanvullende regels worden opgenomen vergelijkbaar met het geldende bestemmingsplan, wordt de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen en de bouwvlakken voor het Ericapark, huisnummer 2-12, huisnummers 4-10, huisnummers en 1-5, huisnummer 7-19 te vervangen door bouwstroken met bovengenoemde aanvullende regels.

3.	Reclamant 3
----	-------------

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant merkt op dat een verkeersbestemming wordt gegeven aan de 'overhoeken'.

Reclamant is het daar niet mee eens. Er is in het verleden over de 'bermenkwestie' met de bewoners van het Ericapark gecorrespondeerd, zonder overeenstemming te bereiken. Probeert de gemeente nu via een achterdeur 'haar slag te slaan'? Inhoudelijke argumenten voor een verkeersbestemming ontbreken. Ook wordt geen aandacht geschonken aan waardedaling van de woningen en het maken van een inbreuk op de privacy. Reclamant vindt het merkwaardig dat een stuk grond dat al jaren in gebruik is bij de bewoners en eigendom is van de bewoners te bestraten.

Reactie:

Zie reactie bij de zienswijze van reclamant 1.

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant merkt op dat niet duidelijk is waarom in het bestemmingsplan gekozen is voor bouwblokken van 15 x 15 m. Hierdoor is de kans groot dat bij een voorgenomen verbouwing de grens van het bouwvlak wordt overschreden en een wijzigingsplan van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Delen van de woning van reclamant vallen buiten het bouwblok. Reclamant verzoekt de tekening aan te passen zodat deze overeenkomt met de bestaande situatie, aangezien in een aantal gevallen sprake is van een beperking van situeringmogelijkheden van het hoofdgebouw en dat, dat tot een onwenselijke situatie kan leiden.

Reactie:

Zie reactie bij zienswijze 2.

In aanvulling daarop kan nog opgemerkt worden dat is gebleken dat de bebouwing van reclamant past binnen het opgenomen bouwblok.

Voorgesteld besluit:

Zienswijze gedeeltelijk, voor zover het betreft de zgn. overhoeken, gegrond verklaren en de bestemming van de bermen ter hoogte het perceel, Ericapark 9 Gasselte kadastraal bekend nr. 1540 ged., grenzend aan de oostzijde van het perceel Ericapark 9 te wijzigen in Wonen – 1.

Zienswijze voor het overige ongegrond verklaren.

Gelet op de blijvende discussie over de bouwvlakken en de bouwstroken en het feit dat er geen sprake is van juridische consequenties wanneer aanvullende regels worden opgenomen vergelijkbaar met het geldende bestemmingsplan, wordt de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen en de bouwvlakken voor het Ericapark, huisnummer 2-12, huisnummers 4-10, huisnummers en 1-5, huisnummer 7-19 te vervangen door bouwstroken met bovengenoemde aanvullende regels.

4.	Reclamant 4
----	-------------

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat een bestemming Verkeer is toegekend aan stukjes grond die al sinds medio 1970 behoren tot de tuinen van de aanliggend woningen. Deze stukjes grond hebben in het huidige bestemmingsplan geen cq een onduidelijke bestemming. De gemeente moet dan ook goede redenen hebben om thans een bestemming Verkeer op deze gronden te leggen. Die redenen staan niet vermeld in het bestemmingsplan. Het is volgens reclamant in

bestemmingsplanland ongebruikelijk om een kadastrale grens te gebruiken voor het leggen van een bestemming. Er dient volgens reclamant een inhoudelijke beschouwing ten grondslag te liggen aan de noodzaak voor het leggen van een bestemming, er wordt echter niet aangetoond dat het noodzakelijk is de bestaande weg te verbreden dan wel om voetpaden aan te leggen. Daarbij is er volgens reclamant sprake van een discussie over het eigendom van de genoemde stukjes grond. Volgens reclamant is er sprake van verjaring en moet dit alleen nog in het kadaster te worden ingeschreven. Deze discussie dient niet via het bestemmingsplan te worden gevoerd.

Reclamant merkt nog op dat een te leggen bestemming binnen de planperiode moet worden uitgevoerd en dat niet verwacht wordt dat, wegens het ontbreken van de noodzaak en de financiën, de gemeente de weg binnen de planperiode zal verbreden. Verbreding van de weg in het Ericapark maakt dat deze weg breder wordt dan de druk bereden Borgerweg. Daarnaast betekent verbreding van de weg dat de voortuin van de woningen Ericapark 1, 3 en 5 aanzienlijk wordt ingekort, met als gevolg meer verkeer dichter bij deze woningen. Dit heeft gevolgen voor het woongenot en de waarde van de woningen.

De redenering dat de grond binnen de verkeersbestemming ook gebruikt mogen worden als tuin is onjuist en onzuiver volgens reclamant. Daarbij is naar aanleiding van een inspraakreactie toegezegd dat 'de verbeelding op dit punt zou worden aangepast'. Reclamant betreurt het dat deze toezegging niet is nagekomen.

Reclamant komt tot de conclusie dat de gemeente haar standpunt om een verkeersbestemming op deze stukjes grond te leggen niet onderbouwt, de stukjes grond te koop aanbiedt en haar toezegging om de verbeelding op dit punt aan te passen niet nakomt. Daarnaast zijn er ook inhoudelijk bezwaren tegen het leggen van een verkeersbestemming op deze gronden. Er dient een bestemming te komen die in overeenstemming is met het huidige gebruik (sinds ongeveer 40 jaar).

Reactie:

Anders dan reclamant vermeld is er in het geldende bestemmingsplan geen sprake van geen cq een onduidelijke bestemming voor de stukjes grond "die al sinds medio 1970 behoren tot de tuinen van de aanliggende woningen". Deze stukjes grond hebben in het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Doeleinden van openbaar nut categorie G (groenvoorzieningen)'. De reden waarom in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming Verkeer – Verblijf aan deze gronden is toegekend is in de toelichting van het bestemmingsplan omschreven: Uitgangspunt in het nieuwe bestemmingsplan is dat alle wegen met de omliggende verblijfsruimte een bestemming Verkeer – Verblijf krijgen. Op deze wijze is het mogelijk op grond van het bestemmingsplan aanpassingen aan wegen te verrichten, onder andere met het oog op de verkeersveiligheid, zonder het bestemmingsplan aan te hoeven passen. Van dit uitgangspunt wordt alleen afgeweken indien er sprake is van een te behouden groenstructuur, zoals opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 3.7 op blz. 35 van de toelichting en het Groenstructuurplan (zie bijlage 3 bij de toelichting). Binnen deze groenstructuren krijgen de bermen de bestemming Groen, waarmee het behoud van deze groenstructuur gewaarborgd wordt (zie artikel 10).

Gebruik als tuin is binnen deze bestemming Groen niet toegestaan.

Het is niet ongebruikelijk een eigendomsgrens als uitgangspunt voor een bestemming te nemen. In dit geval betreft het gemeentelijk eigendom en waarvoor een bestemming Verkeer – Verblijf, die bestemd is voor: ondermeer wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, maar ook tuinen en erven en de daarbij behorende ondergeschikte bouwwerken (zie artikel 18), de meest geëigende bestemming is. Aangezien het gebruik als berm in overeenstemming is met deze bestemming en verbreding van de weg niet op de planning staat, zijn aanvullende werkzaamheden binnen de planperiode ook niet noodzakelijk. Zoals hierboven ook gesteld regelt een bestemmingsplan niet het eigendom dit wordt daarom in deze reactienota ook niet nader uitgewerkt.

Voor deze zgn overhoeken is sprake van een bestemming Verkeer – Verblijf die anders dan reclamant opmerkt wel is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan.

De toezegging 'dat de verbeelding op dit punt zal worden aangepast' hebben wij terug gevonden in het dossier. De reden waarom er geen sprake is geweest van een aanpassing van de verbeelding is echter niet meer terug te halen.

De bermen waren gemeentelijk eigendom, dit is aanleiding geweest in het ontwerp bestemmingsplan Gasselte een bestemming Verkeer – Verblijf voor deze gronden op te nemen.

De discussie tussen de bewoners van het Ericapark en gemeente over het eigendom van de in gebruik genomen bermen langs het Ericapark heeft echter in juli 2012 er toe geleid dat het college heeft besloten de door bewoners geclaimde verjaring van het gebruik van de bermen te erkennen. In de lijn van dit besluit hebben op twee na alle eigenaren stappen ondernomen om deze verjaring ook

formeel te laten vastleggen. Het overige gebruik is vastgelegd in een gebruiksovereenkomst. Gelet hierop en gezien het feitelijk gebruik van de bermen is een bestemming Wonen-1, vergelijkbaar met de bestemming van het perceel van reclamant, nu, een meer geëigende bestemming.

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant merkt op dat in de toelichting van het bestemmingsplan vermeld staat dat de gemeente heeft gekozen voor uniformiteit ten aanzien van de grootte van de bouwvlakken, 15 x 15 m. De onderbouwing voor deze keuze ontbreekt. Waarom 15 x 15? Reclamant maakt hiertegen bezwaar omdat een nadere detaillering ontbreekt en de eigenaar zelf maar moet gissen naar de gevolgen van deze keuze. Het is volgens reclamant het meest zuiver om per perceel te bekijken hoe groot een bouwvlak moet zijn, waarvoor de bestaande bebouwing het uitgangspunt moet zijn, omdat daar vergunning voor is verleend. Daarnaast moet dan enige ruimte voor uitbreiding worden geboden. Er is helemaal geen sprake van uniformiteit, aangezien de bouwvlakken Ericapark 3, Sodemorneweg 3 en Borgerweg 18 belangrijk afwijken zonder dat, dat gemotiveerd wordt. Terwijl voor de percelen Ericapark 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 6 en 8 en Borgerweg 3, 9, 11, 17, en 16 met de bestaande bebouwing één of meer opgenomen bouwvlakgrenzen wordt overschreden en hiervoor in het verleden wel bouwvergunning is verleend. Reclamant pleit voor het afstemmen van het bouwvlak op de bestaande bebouwing en wanneer dat niet mogelijk is in ieder geval voor een bouwvlak groter dan 15 x 15 m. Met het voorgestelde bouwvlak is de kans groot dat bij een toekomstige uitbreiding van een woning een bouwgrens wordt overschreden. In dat geval is het afhankelijk van de goedheid van een college of medewerking wordt verleend aan een wijzigingsprocedure.

Reactie:

Zie reactie bij zienswijze 2.

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant stelt vast dat voor het bestemmingsplan een kennelijk verouderde onderlegger is gebruik waardoor sommige aan- en uitbouwen en bijgebouwen zoals schuren, bergingen en overkappingen er niet op staan. Dit lijkt geen rechtsgevolgen te hebben, maar het is wel slordig en daarnaast kan het tot moeilijkheden leiden bij het bepalen van het aantal m2 dat nog mag worden benut voor het plaatsen van een bijgebouw.

Reactie:

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een GBKN (Grootschalige Basis Kaart Nederland) ondergrond. Deze ondergrond wordt verkregen van het Kadaster. De gemeente kan zelf geen wijzigingen aanbrengen in deze ondergrond. U merkt terecht op dat het ontbreken van bebouwing op deze ondergrond geen rechtsgevolgen heeft. Voor het bepalen van het aantal m2 voor de bebouwing zal in eerste instantie uitgegaan worden van de gegevens die bij de aanvraag worden overgelegd en vervolgens zal gebruikt gemaakt worden van luchtfoto's en/of een terrein bezoek om dit vast te stellen. De GBKN ondergrond wordt wel als informatiebron gebruikt maar is voor de toetsing niet maatgevend.

Voorgesteld besluit:

Zienswijze gedeeltelijk, voor zover het betreft de zgn. overhoeken, gegrond verklaren en de bestemming van de bermen ter hoogte het perceel, Ericapark 13 Gasselte kadastraal bekend nr. 1540 ged., grenzend aan de oostzijde van het perceel Ericapark 13 te wijzigen in Wonen – 1.

Zienswijze gedeeltelijk, voor het overige ongegrond verklaren.

Gelet op de blijvende discussie over de bouwvlakken en de bouwstroken en het feit dat er geen sprake is van juridische consequenties wanneer aanvullende regels worden opgenomen vergelijkbaar met het geldende bestemmingsplan, wordt de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen en de bouwvlakken voor het Ericapark, huisnummer 2-12, huisnummers 4-10, huisnummers en 1-5, huisnummer 7-19 te vervangen door bouwstroken met bovengenoemde aanvullende regels.

5.	Reclamant 5
----	-------------

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant merkt op dat alle overhoeken in het Ericapark een bestemming "Verkeer" hebben gekregen. De argumentatie hiervoor ontbreekt volgens reclamant. Ook van een noodzaak voor deze bestemming is de afgelopen 40 jaar niet gebleken. Concrete uitvoering van deze bestemming wordt daarbij niet wenselijk geacht omdat de weg / het trottoir dan erg dicht bij de woningen komt. Dit maakt grote inbreuk op het woongenot en heeft grote invloed op de privacy van bewoners en waarde woningen. Het betreft daarbij een 30 km zone. De breedte van de strook verkeer is ter plaatse breder dan doorgaande wegen elders in het bestemmingsplan. Voorstel is om een bestemming op te nemen die in overeenstemming is met het gebruik van de groenstroken namelijk de bestemming "groen" en de breedte van de strook 'verkeer' aan te passen aan de werkelijke situatie.

Reactie:

Zie reactie bij zienswijze 1.

Voorgesteld besluit:

Zienswijze gegrond verklaren en de bestemming van de bermen ter hoogte het perceel, Ericapark 10 Gasselte kadastraal bekend nr. 1540 ged., grenzend aan de noord- en westzijde van het perceel Ericapark 10 te wijzigen in Wonen – 1.

6.	Reclamant 6
----	-------------

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant merkt op dat de gemeente er voor heeft gekozen voor elke woning een vierkant woonblok te creëren. Voor het perceel Ericapark 12 valt de bestaande woning niet geheel binnen dit woonblok. Hierdoor kunnen delen van de woning als illegaal worden beschouwd. Het ligt volgens reclamant voor de hand om het woonblok aan te passen, zodanig dat de bestaande woning volledig in het woonblok wordt opgenomen.

Reactie:

Uit de ons ter beschikking staande informatie blijkt dat het bestaande hoofdgebouw volledig binnen het opgenomen bouwvlak valt. De aanbouw is, overeenkomstig "De regeling voor bijgebouwen" vergund op een afstand kleiner dan de voorgeschreven 3 meter van de erfgrens voor hoofdgebouwen. Aan-, uit- en bijgebouwen mogen buiten het bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast is er met het bouwvlak, uitbreidingsruimte geboden aan de zuidzijde van het bestaande pand. Dit is gelet op de indeling van de woning de meest voor de hand liggende uitbreidingsrichting. Het opgenomen bouwvlak met bouwregels biedt overigens meer ruimte voor bebouwing dan de bebouwingsbepalingen in het geldende bestemmingsplan. Uitgangspunt voor de bouwregels is namelijk de algemene uitgangspunten voor te actualiseren bestemmingsplannen, deze gaan uit van bouw mogelijk tot op een afstand van 3 meter van de perceelgrens, terwijl het geldende bestemmingsplan een afstand voor bebouwing voorschrijft van minimaal 4 meter ten opzichte van de erfgrens, met een som van beide afstanden van minimaal 10 meter.

Gelet op de discussie en de blijvende onduidelijkheid rondom de bouwvlakken dan wel bouwstroken is het college bereid in afwijking van de algemene lijn voor de actualisatie van bestemmingsplannen voor de straat Ericapark bouwstroken op te nemen. In de regels behorende bij het bestemmingsplan worden de bouw mogelijkheden nader aangeduid, zoals afstand ten opzichte van de perceelgrens (minimaal 3 meter), diepte bouwstrook (15 meter), maximale breedte voor hoofdgebouwen (15 meter), alleen vrijstaande woningen toegestaan, enz.. Daarnaast is natuurlijk ook een bouwhoogte, goothoogte enz. opgenomen.

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant merkt op dat de overhoeken een bestemming "verkeer" hebben gekregen. In het plan ontbreekt daar de inhoudelijke argumentatie voor. De noodzaak voor een bestemming "verkeer" is de afgelopen 40 jaar niet gebleken. Daarnaast vindt reclamant het onaanvaardbaar dat de genoemde bestemming "verkeer" ook daadwerkelijk ten uitvoer wordt gelegd. Ten eerste omdat het niet nodig is

en te tweede omdat de weg/het trottoir dan erg dicht bij de woning komt te liggen. Dit maakt grote inbreuk op het woongenot en de privacy en is tevens van invloed op de waarde van de woning. Het betreft een 30 km zone en dit moet ook zo blijven. De breedte van de strook verkeer is ter plaatse breder dan doorgaande wegen elders in het bestemmingsplan. Het lijkt logisch om een bestemming op te nemen die in overeenstemming is met het gebruik van de groenstroken namelijk de bestemming "groen" en de breedte van de strook 'verkeer' aan te passen aan de werkelijke situatie.

Reactie:

Zie reactie bij reclamant 1.

Voorgesteld besluit:

Zienswijze gedeeltelijk, voor zover het betreft de zgn. overhoeken gegrond verklaren en de bestemming van de bermen ter hoogte het perceel, Ericapark 12 Gasselte kadastraal bekend nr. 1540 ged., grenzend aan de noord- en oostzijde van het perceel Ericapark 12 te wijzigen in Wonen – 1.

Zienswijze voor het overige, ongegrond verklaren.

Gelet op de blijvende discussie over de bouwvlakken en de bouwstroken en het feit dat er geen sprake is van juridische consequenties wanneer aanvullende regels worden opgenomen vergelijkbaar met het geldende bestemmingsplan, wordt de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen en de bouwvlakken voor het Ericapark, huisnummer 2-12, huisnummers 4-10, huisnummers en 1-5, huisnummer 7-19 te vervangen door bouwstroken met bovengenoemde aanvullende regels.

7.	Reclamant 7
----	-------------

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant merkt op dat een verkeersbestemming wordt gegeven aan de 'overhoeken'.

Reclamant is het daar niet mee eens. Er is in het verleden over de 'bermenkwestie' met de bewoners van het Ericapark gecorrespondeerd, zonder overeenstemming te bereiken. Probeert de gemeente nu via een achterdeur 'haar slag te slaan'? Inhoudelijke argumenten voor een verkeersbestemming ontbreken. Ook wordt geen aandacht geschonken aan waardedaling van de woningen en het maken van een inbreuk op de privacy. Reclamant vindt het merkwaardig dat een stuk grond dat al jaren in gebruik is bij de bewoners en eigendom is van de bewoners te bestraten.

Reactie:

Zie reactie bij reclamant 1 en 4.

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant merkt op dat niet duidelijk is waarom in het bestemmingsplan gekozen is voor bouwblokken van 15 x 15 m. Hierdoor is de kans groot dat bij een voorgenomen verbouwing de grens van het bouwvlak wordt overschreden en een wijzigingsplan van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Delen van de woning van reclamant vallen buiten het bouwblok. Reclamant verzoekt de tekening aan te passen zodat deze overeenkomt met de werkelijk bestaande situatie, aangezien in een aantal gevallen sprake is van een beperking van situeringmogelijkheden van het hoofdgebouw en dat dat tot een onwenselijke situatie kan leiden.

Reactie:

Zie reactie bij reclamant 2.

In aanvulling daarop kan nog opgemerkt worden dat is gebleken dat de bebouwing van reclamant past binnen het opgenomen bouwblok.

Voorgesteld besluit:

Zienswijze gedeeltelijk, voor zover het betreft de zgn. overhoeken gegrond verklaren en de bestemming van de bermen ter hoogte het perceel, Ericapark 5 Gasselte kadastraal bekend nr. 1540 ged., grenzend aan de noord- en westzijde van het perceel Ericapark 5 te wijzigen in Wonen – 1.

Zienswijze voor het overige ongegrond verklaren.

Gelet op de blijvende discussie over de bouwvlakken en de bouwstroken en het feit dat er geen sprake is van juridische consequenties wanneer aanvullende regels worden opgenomen vergelijkbaar met het geldende bestemmingsplan, wordt de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen en de bouwvlakken voor het Ericapark, huisnummer 2-12, huisnummers 4-10, huisnummers en 1-5, huisnummer 7-19 te vervangen door bouwstroken met bovengenoemde aanvullende regels.

8.	Reclamant 8
----	-------------

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant maakt bezwaar tegen het feit dat een bestemming Verkeer is toegekend aan stukjes grond die al sinds medio 1970 behoren tot de tuinen van de aanliggend woningen. Deze stukjes grond hebben in het huidige bestemmingsplan geen cq een onduidelijke bestemming. De gemeente moet dan ook goed redenen hebben om thans een bestemming Verkeer op deze gronden te leggen. Die redenen staan niet vermeld in het bestemmingsplan. Het is volgens reclamant in bestemmingsplanland ongebruikelijk om een kadastrale grens te gebruiken voor het leggen van een bestemming. Er dient volgens reclamant een inhoudelijke beschouwing ten grondslag te liggen aan de noodzaak voor het leggen van een bestemming, er wordt echter niet aangetoond dat het noodzakelijk is de bestaande weg te verbreden dan wel om voetpaden aan te leggen. Daarbij is er volgens reclamant sprake van een discussie over het eigendom van de genoemde stukjes grond. Volgens reclamant is er sprake van verjaring en moet dit alleen nog in het kadaster te worden ingeschreven. Deze discussie dient niet via het bestemmingsplan te worden gevoerd.

Reclamant merkt nog op dat een te leggen bestemming binnen de planperiode moet worden uitgevoerd en dat niet verwacht wordt dat, wegens het ontbreken van de noodzaak en de financiën, de gemeente de weg binnen de planperiode zal verbreden. Verbreding van de weg in het Ericapark maakt dat deze weg breder wordt dan de druk bereden Borgerweg. Daarnaast betekent verbreding van de weg dat de voortuin van de woningen Ericapark 1, 3 en 5 aanzienlijk wordt ingekort, met als gevolg meer verkeer dicht bij deze woningen. Dit heeft gevolgen voor het woongenot en de waarde van de woningen.

De redenering dat de gronden binnen de verkeersbestemming ook gebruikt mogen worden als tuin is onjuist en onzuiver volgens reclamant. Daarbij is naar aanleiding van een inspraakreactie toegezegd dat 'de verbeelding op dit punt zou worden aangepast'. Reclamant betreurt het dat deze toezegging niet is nagekomen.

Reclamant komt tot de conclusie dat de gemeente haar standpunt om een verkeersbestemming op deze stukjes grond te leggen niet onderbouwt, de stukjes grond te koop aanbiedt en haar toezegging om de verbeelding op dit punt aan te passen niet nakomt. Daarnaast zijn er ook inhoudelijk bezwaren tegen het leggen van een verkeersbestemming op deze gronden. Er dient een bestemming te komen die in overeenstemming is met het huidige gebruik (sinds ongeveer 40 jaar).

Reactie:

Zie reactie reclamant 1 en 4.

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant merkt op dat in de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de gemeente heeft gekozen voor uniformiteit ten aanzien van de grootte van de bouwvlakken, 15 x 15 m. De onderbouwing voor deze keuze ontbreekt. Waarom 15 x 15? Reclamant maakt hiertegen bezwaar omdat een nadere detaillering ontbreekt en de eigenaar zelf maar moet gissen naar de gevolgen van deze keuze. Het is volgens reclamant het meest zuiver om per perceel te bekijken hoe groot een bouwvlak moet zijn, waarvoor de bestaande bebouwing het uitgangspunt moet zijn, omdat daar vergunning voor is verleend. Daarnaast moet dan enige ruimte voor uitbreiding worden geboden.

Er is echter helemaal geen sprake van uniformiteit, aangezien de bouwvlakken Ericapark 1, Sodemorseweg 3 en Borgerweg 18 belangrijk afwijken zonder dat, dat gemotiveerd wordt.

Terwijl voor de percelen Ericapark 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 6 en 8 en Borgerweg 3, 9, 11, 17, en 16 de bestaande bebouwing één of meer opgenomen bouwvlak grenzen worden overschreden en hiervoor in het verleden wel bouwvergunning is verleend.

Reclamant pleit voor het afstemmen van het bouwvlak op de bestaande bebouwing en wanneer dat niet mogelijk is in ieder geval voor een bouwvlak groter dan 15 x 15 m. Ingevolge het huidige voorstel

is de kans groot dat bij een voorgenomen uitbreiding van een woning een bouwgrens wordt overschreden en het vervolgens afhankelijk is van de goedheid van een college of meegewerkt wordt aan een wijzigingsprocedure.

Reactie:

Zie reactie reclamant 2.

In aanvulling daarop kan nog opgemerkt worden dat is gebleken dat de bebouwing van reclamant past binnen het opgenomen bouwblok.

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant stelt vast dat voor het bestemmingsplan een kennelijk verouderde onderlegger is gebruik waardoor sommige aan- en uitbouwen en bijgebouwen zoals schuren, bergingen en overkappingen er niet op staan. Dit lijkt geen rechtsgevolgen te hebben, maar het is wel slordig en daarnaast kan eht tot moeilijkheden leiden bij het bepalen van het aantal m2 dat nog mag worden benut voor het plaatsen van een bijgebouw.

Reactie:

Zie reactie bij reclamant 4.

Voorgesteld besluit:

Zienswijze gedeeltelijk, voor zover het betreft de zgn. overhoeken gegrond verklaren en de bestemming van de bermen ter hoogte het perceel, Ericapark 3 Gasselte kadastraal bekend nr. 1540 ged., grenzend aan de noordzijde van het perceel Ericapark 3 te wijzigen in Wonen – 1.

Zienswijze voor het overige ongegrond verklaren.

Gelet op de blijvende discussie over de bouwvlakken en de bouwstroken en het feit dat er geen sprake is van juridische consequenties wanneer aanvullende regels worden opgenomen vergelijkbaar met het geldende bestemmingsplan, wordt de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen en de bouwvlakken voor het Ericapark, huisnummer 2-12, huisnummers 4-10, huisnummers en 1-5, huisnummer 7-19 te vervangen door bouwstroken met bovengenoemde aanvullende regels.

9.	Reclamant 9
----	-------------

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant merkt ten aanzien van de bermen op het Ericapark op dat in het oude bestemmingsplan de ruimte tussen particulier perceel en de actuele straat onbestemd was. Er lag geen enkele bestemming op. Sedert begin jaren zeventig is deze grond (op verzoek van de gemeente Gasselte) door de toenmalige eigenaren als onderdeel van de eigen voortuin ingericht. Aan deze ruimte wordt in het nu ter inzage liggende ontwerp bestemmingsplan een bestemming verkeer – verblijf gegeven. Volgens artikel 18 is deze bestemming bedoeld voor een aantal verkeersmogelijkheden, waarvan de noodzakelijkheid in de afgelopen 40 jaar nimmer is aangetoond. Daarnaast is het volgens reclamant onmogelijk langs de bestaande straat een voetpad aan te leggen, omdat de strook niet overal even breed is en er soms helemaal geen ruimte is. Bovendien heeft de gemeente begin 2011 de bewoners bericht deze gronden te willen verkopen of in bruikleen te willen geven. In de brief wordt niet gerept over een wijziging van de bestemming.

Reactie:

Zie reactie reclamant 1 en 4.

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant merkt op dat de gemeente met dit bestemmingsplan een nieuw element heeft ingevoerd, namelijk een bouwvlak van 15 x 15 meter. Waarop deze afmeting is gebaseerd is niet duidelijk, ook niet welk nut en voordeel de beoogde uniformering heeft. Door de verschillende vormen en afmetingen van de percelen in het Ericapark is het invoeren van de nieuwe regel alles behalve harmoniserend en uniformierend. Voor reclamant is het niet duidelijk hoe er met deze regel sprake is van een verruiming.

Daarbij wordt in het vigerende bestemmingsplan Ericapark bepaald dat een hoofdgebouw minimaal 4 meter van de perceelsgrens moet liggen. In het nu voorliggende ontwerp bestemmingsplan wordt als minimale afstand 3 meter genoemd. In de verbeelding wordt echter de grens van het bouwvlak strak om het bestaande hoofdgebouw getrokken, ondanks dat de genoemde afstand tot de perceelsgrens nog niet is bereikt. Daarbij betekent deze regel volgens reclamant dat elke verandering aan het hoofdgebouw een wijziging van het bestemmingsplan tot gevolg zal hebben, dit is in een tijd van deregulering contraproductief.

Reactie:

Zie reactie reclamant 2.

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant merkt op dat de plankaart (verbeelding) niet volledig is. Naar aanleiding van een inspraakreactie heeft het college laten weten dat het ondoenlijk is alle omissies in de GBKN ondergrond te repareren. Reclamant is van mening dat het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan het uitgelezen moment is om er voor te zorgen dat alle gegevens in overeenstemming komen met de werkelijkheid, hiermee kunnen verschillende van mening in de toekomst worden voorkomen.

Reactie:

Zie reactie bij reclamant 4.

Voorgesteld besluit:

Zienswijze gedeeltelijk, voor zover het betreft de zgn. overhoeken gegrond verklaren en de bestemming van de bermen ter hoogte het perceel, Ericapark 1 Gasselte kadastraal bekend nr. 1540 ged., grenzend aan de noordzijde van het perceel Ericapark 1 te wijzigen in Wonen – 1.

Zienswijze voor het overige ongegrond verklaren.

Gelet op de blijvende discussie over de bouwvlakken en de bouwstroken en het feit dat er geen sprake is van juridische consequenties wanneer aanvullende regels worden opgenomen vergelijkbaar met het geldende bestemmingsplan, wordt de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen en de bouwvlakken voor het Ericapark, huisnummer 2-12, huisnummers 4-10, huisnummers en 1-5, huisnummer 7-19 te vervangen door bouwstroken met bovengenoemde aanvullende regels.

10	Reclamant 10
----	--------------

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant verzoekt medewerking te verlenen aan het wijzigen van het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan zodat er voor het perceel Kerkstraat 17 een bouwvlak wordt opgenomen voor een aan te bouwen garage voor een caravan, aanhanger e.d. Reclamant verwijst naar bijgevoegd schetsplan. Aankoop van grond van het perceel Kerkstraat 19 is mogelijk volgens reclamant indien dit noodzakelijk is voor een minimale oppervlakte van het perceel.

Reactie:

In overleg met reclamant is de gewenste bebouwing beoordeeld op basis van de regels opgenomen bij het ontwerp bestemmingsplan Gasselte. Hierbij is gebleken dat de gewenste bebouwing zoals toegevoegd aan de zienswijze in overeenstemming is met deze regels. Tijdens het laatste overleg tussen reclamant en de gemeente is gebleken dat overeenstemming is bereikt over de wijze waarop de gewenste bebouwing kan worden uitgevoerd.

Voorgesteld besluit:

Zienswijze ongegrond verklaren, reclamant mededelen dat gewenste bebouwing zoals geschetst bij de zienswijze in overeenstemming is met de regels van het ontwerp bestemmingsplan Gasselte en dat er daarom geen reden is deze regels te wijzigen.

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant merkt op dat het 24 uren verblijf bij Manege Gasselte niet is ingetekend op de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan Gasselte en niet in de regels is opgenomen. In de brief naar aanleiding van de inspraakreactie, kenmerk 2010008799, d.d. 13-12-2012 is dit wel benoemd. Reclamant verzoekt dit bij de vaststelling van het bestemmingsplan mee te nemen.

Reactie:

Er is geconstateerd dat in de besluitvorming ten aanzien van het ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de inspraakreactie van Manege Gasselte het volgende is opgenomen: "Er bestaan geen bezwaren tegen de realisatie van een 24 uurtoezicht verblijf. In verband met het voorgaande zal het bouwvlak worden uitgebreid".

Gebleken is echter dat het bestemmingsplan niet is aangepast aan deze reactie. Dit kan bij de vaststelling alsnog worden hersteld.

Voorgesteld besluit:

Zienswijze gegrond verklaren, de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen waardoor 24 uurtoezicht verblijf is toegestaan binnen de bestemming Sport - Manege.

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant is het niet eens met het leggen van een verkeersbestemming op de bermen langs de weg Ericapark. Deze bermen behoren al sinds 1970 tot de tuinen van aanliggende woningen. Reclamant is het daarom niet eens met de overweging dat de kadastrale grens is aangehouden voor deze bestemming.

Als reden hiervoor voert reclamant aan dat:

1. een onderbouwing voor de verkeersbestemming niet wordt geleverd en niet wordt aangetoond dat het noodzakelijk is om de bestaande weg te verbreden. Daarbij is er geen overleg gevoerd met de bewoners.
2. de gemeente met de bewoners in discussie is over het eigendom van bedoelde gronden en dat deze discussie niet via het bestemmingsplan moet worden gevoerd. De gronden zijn aan de bewoners te koop aangeboden, dit doe je niet wanneer je de bermen nodig heb voor het realiseren van een bestemming verkeer.
3. uitgangspunt van een bestemmingsplan is dat de bestemming binnen de planperiode van 10 wordt gerealiseerd. Aangezien de noodzaak, de plannen en de financiën ontbreken wordt niet verwacht dat de gemeente tijdens de planperiode tot het verbreden van de weg of het aanleggen van voetpaden zal overgaan.
4. door realisatie van de verkeersbestemming wordt de voortuin van de woning van reclamant behoorlijk ingekort, waardoor het verkeer veel dichterbij de woning zal komen. Niet is gebleken van een afweging tussen het belang van het vergroten van de weg en het inkorten van de tuinen, de gevolgen voor het woongenot en de waarde van de woning van reclamant.
5. de redenering van de gemeente, dat gebruik van de gronden met een verkeersbestemming als tuin/erf ook mogelijk is zolang de verkeersbestemming niet is gerealiseerd, is onjuist en onzuiver. Vast staat dat de betreffende gronden al sinds zo'n 40 jaar feitelijk een bestemming tuin hebben. Het is dan ook logisch dat de gronden een bestemming krijgen die in overeenstemming is met dit gebruik nu de gemeente geen andere plannen heeft. Het college deelt deze mening blijkbaar gelet op de reactie in de brief van 14 december 2010 op de inspraakreactie d.d. 3 en 16 november 2010 "de verbeelding zal op dit punt worden aangepast".

Reactie:

Zie reactie bij reclamant 1 en 4.

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant merkt op dat in de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de gemeente heeft gekozen voor uniformiteit ten aanzien van de grootte van de bouwvlakken, 15 x 15 m. De onderbouwing

voor deze keuze ontbreekt. Waarom 15 x 15? Reclamant maakt hiertegen bezwaar omdat een nadere detaillering ontbreekt en de eigenaar zelf maar moet gissen naar de gevolgen van deze keuze. Het is volgens reclamant het meest zuiver om per perceel te bekijken hoe groot een bouwvlak moet zijn, waarvoor de bestaande bebouwing het uitgangspunt moet zijn, omdat daar vergunning voor is verleend. Daarnaast moet dan enige ruimte voor uitbreiding worden geboden.

Er is echter helemaal geen sprake van uniformiteit, aangezien de bouwvlakken Ericapark 1, Sodemorseweg 3 en Borgerweg 18 belangrijk afwijken zonder dat, dat gemotiveerd wordt.

Reclamant pleit voor het afstemmen van het bouwvlak per perceel op de bestaande bebouwing en wanneer dat niet mogelijk is in ieder geval voor een bouwvlak groter dan 15 x 15 m, waarbij in ieder geval de bestaande bebouwing binnen de grenzen van het bouwvlak komt te liggen.

Reactie:

Zie reactie bij reclamant 2.

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant stelt vast dat voor de plankaart kennelijk een oude onderlegger is gebruikt, waarop niet alle bestaande bebouwing staat. Voor zover valt te overzien heeft dit volgens reclamant geen rechtsgevolgen, het is echter wel slordig.

Reactie:

Zie reactie bij reclamant 4.

Voorgesteld besluit:

Zienswijze gedeeltelijk, voor zover het betreft de zgn. overhoeken gegrond verklaren en de bestemming van de bermen ter hoogte het perceel, Ericapark 8 Gasselte kadastraal bekend nr. 1540 ged., grenzend aan de westzijde van het perceel Ericapark 8 te wijzigen in Wonen – 1.

Zienswijze voor het overige ongegrond verklaren.

Gelet op de blijvende discussie over de bouwvlakken en de bouwstroken en het feit dat er geen sprake is van juridische consequenties wanneer aanvullende regels worden opgenomen vergelijkbaar met het geldende bestemmingsplan, wordt de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen en de bouwvlakken voor het Ericapark, huisnummer 2-12, huisnummers 4-10, huisnummers en 1-5, huisnummer 7-19 te vervangen door bouwstroken met bovengenoemde aanvullende regels.

13	Reclamant 13
----	--------------

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant is het niet eens met het leggen van een verkeersbestemming op de bermen langs de weg Ericapark. Deze bermen behoren al sinds 1970 tot de tuinen van aanliggende woningen. Reclamant is het daarom niet eens met de overweging dat de kadastrale grens is aangehouden voor deze bestemming.

Reclamant voert hiervoor de volgende redenen aan:

1. Een onderbouwing voor de verkeersbestemming niet wordt geleverd en niet wordt aangetoond dat het noodzakelijk is om de bestaande weg te verbreden, er is geen sprake van een onderzoeksrapport waaruit de noodzaak blijkt. Met de bewoners is ook nooit overleg gevoerd. Het verkeer heeft op geen enkele wijze hinder van de huidige breedte.
2. De gemeente is sinds vijf jaar met de bewoners in discussie is over het eigendom van bedoelde gronden. De gemeente is van mening dat zij eigenaar is, de bewoners kunnen onomstotelijk aantonen dat zij eigenaar zijn. Deze discussie moet niet via het bestemmingsplan worden gevoerd. De gronden zijn aan de bewoners te koop aangeboden, dit doe je niet wanneer je de bermen nodig heb voor het realiseren van een bestemming verkeer.
3. Reclamant gaat er vanuit dat het uitgangspunt van een bestemmingsplan is dat de bestemming binnen de planperiode van 10 wordt gerealiseerd, omdat de noodzaak, de plannen en de financiën ontbreken wordt niet verwacht dat de gemeente tijdens de planperiode tot het verbreden van de weg of het aanleggen van voetpaden zal overgaan. Aanleg van een voetpad is ook niet mogelijk door gebrek aan voldoende breedte op sommige bermstukken.

4. Inhoudelijk heeft reclamant grote bezwaren omdat door realisatie van de verkeersbestemming wordt de zij- en achtertuin van de woning van reclamant behoorlijk wordt ingekort, waardoor het verkeer veel dichterbij de woning zal komen. Niet is gebleken van een afweging tussen het belang van het vergroten van de weg en het inkorten van de tuinden, de gevolgen voor het woongenot en de waarde van de woning van reclamant.

5. De redenering van de gemeente, dat gebruik van de gronden met een verkeersbestemming als tuin/erf ook mogelijk is zolang de verkeersbestemming niet is gerealiseerd, is onjuist en onzuiver. Vast staat dat de betreffende gronden al sinds zo'n 40 jaar feitelijk een bestemming tuin hebben. Het is dan ook logisch dat de gronden een bestemming krijgen die in overeenstemming is met dit gebruik nu de gemeente geen andere plannen heeft. Het college deelt deze mening blijkbaar gelet op de reactie in de brief van 14 december 2010 op de inspraakreactie d.d. 3 en 16 november 2010 "de verbeelding zal op dit punt worden aangepast".

Reactie:

Zie reactie bij reclamant 1 en 4.

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant merkt op dat in de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de gemeente heeft gekozen voor uniformiteit ten aanzien van de grootte van de bouwvlakken, 15 x 15 m. De onderbouwning voor deze keuze ontbreekt. Waarom 15 x 15? Reclamant maakt hiertegen bezwaar omdat een nadere detaillering ontbreekt en de eigenaar zelf maar moet gissen naar de gevolgen van deze keuze. Het is volgens reclamant het meest zuiver om per perceel te bekijken hoe groot een bouwvlak moet zijn, waarvoor de bestaande bebouwing het uitgangspunt moet zijn, omdat daar vergunning voor is verleend. Daarnaast moet dan enige ruimte voor uitbreiding worden geboden.

Er is echter helemaal geen sprake van uniformiteit, aangezien de bouwvlakken Ericapark 1, Sodemorseweg 3 en Borgerweg 18 belangrijk afwijken zonder dat, dat gemotiveerd wordt.

Reclamant pleit voor het afstemmen van het bouwvlak per perceel op de bestaande bebouwing en wanneer dat niet mogelijk is in ieder geval voor een bouwvlak groter dan 15 x 15 m, waarbij in ieder geval de bestaande bebouwing binnen de grenzen van het bouwvlak komt te liggen. Reclamant meldt dat overigens de opgenomen bebouwing niet altijd in overeenstemming is met de werkelijkheid.

De opgenomen regeling maakt dat bij een voorgenomen uitbreiding van de woning, waarbij het bouwvlak wordt overschreden, de aanvrager afhankelijk is van de goedheid van het college om mee te werken via een wijzigingsprocedure. Dit is strijdig met de in de toelichting van het bestemmingsplan genoemde intentie om een ruimhartige regeling vast te stellen.

Reactie:

Zie reactie bij reclamant 2.

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant stelt vast dat voor de plankaart kennelijk een oude onderlegger is gebruikt, waarop niet alle bestaande bebouwing staat. Voor zover valt te overzien heeft dit volgens reclamant geen rechtsgevolgen, het is echter wel slordig.

Reactie:

Zie reactie bij reclamant 4.

Voorgesteld besluit:

Zienswijze gedeeltelijk, voor zover het betreft de zgn. overhoeken gegrond verklaren en de bestemming van de bermen ter hoogte het perceel, Borgerweg 14 Gasselte kadastraal bekend nr. 1540 ged., grenzend aan de zuid- en westzijde van het perceel Borgerweg 14 te wijzigen in Wonen – 1.

Zienswijze voor het overige ongegrond verklaren.

Gelet op de blijvende discussie over de bouwvlakken en de bouwstroken en het feit dat er geen sprake is van juridische consequenties wanneer aanvullende regels worden opgenomen vergelijkbaar met het geldende bestemmingsplan, wordt de gemeenteraad voorgesteld het bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen en de bouwvlakken voor het Ericapark, huisnummer 2-12, huisnummers 4-10, huisnummers en 1-5, huisnummer 7-19 te vervangen door bouwstroken met bovengenoemde aanvullende regels.

Samenvatting Zienswijze:

Reclamant wil een zienswijze indienen met betrekking tot de situering van het bouwblok Borgerweg 16 Gasselte. Reclamant is voornemens zijn woning uit te breiden met enkele meters richting de zuidzijde van het perceel. Het in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen bouwblok biedt geen ruimte voor deze uitbreiding. De woning van reclamant is gelegen aan de Borgerweg. Het naastgelegen perceel, Borgerweg 18, heeft groter bouwblok dan het bouwblok voor Borgerweg 16. Een vergroting van het bouwblok voor Borgerweg 16 doet dan ook geen afbreuk aan genoemde weg. Reclamant verzoekt het bouwblok met 3 meter te verlengen in zuidelijke richting (zie bijgevoegde tekening met toelichting).

Reactie:

Er zijn meerdere zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan Gasselte die hebben betrekking op de omvang van het bouwvlak. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn de regelingen uit het geldende en in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor Gasselte nog eens naast elkaar gelegd. Wanneer we uitgaan van het nu vastgestelde algemene uitgangspunt voor bouwvlakken en rekening houden met de algemene regels voor afstand van bebouwing ten opzichte van de erfgrens, wordt voor het perceel Borgerweg 16 een verschuiving van de zuidelijke grens van het bouwvlak acceptabel geacht. Op deze wijze wordt nog voldoende ruimte gelaten tussen het bouwvlak en de erfgrens waardoor het ruim opgezette karakter van het Ericapark/Borgerweg niet teniet wordt gedaan. Voor het perceel Borgerweg 18 is in 1999 een voorbereidingsbesluit vastgesteld voor vergelijkbare maatvoering.

Voorgesteld besluit:

Zienswijze gegrond verklaren en de bouwvlak aanpassen.

Ambtshalve Wijzigingen

Hieronder volgt een overzicht van de voorgestelde ambtshalve aanpassingen van het Bestemmingsplan Gasselte, in verband met:

- de noodzaak voor het realiseren van een aanvullende parkeervoorziening voor de manege Gasselte.
Gebleken is dat de aanwezige parkeervoorziening voor de Manege in Gasselte niet toereikend is. Er zijn inmiddels meerdere opties de revue gepasseerd. Het gevolg van de beperkte parkeervoorziening is dat de bezoekers van de Manege in de berm langs het Lutkenend parkeren. Dit is vanuit openbare orde en veiligheid niet gewenst. Daarbij is de Manege gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied, waardoor ook provincie en waterschap parkeren zonder beschermingsvoorzieningen ongewenst achten. Er wordt nu gewerkt aan een parkeervoorziening ten westen van de manegestal. Het voorstel is om ten behoeve van deze parkeervoorziening binnen de ter plaatse geldende bestemming Bos een aanduiding op te nemen: parkeren toegestaan.

- de besluitvorming over de gewijzigde bestemming voor de bermen langs de straat Ericapark voor zover dit betrekking heeft op percelen waarvoor geen zienswijze is ingediend.

Naar aanleiding van zienswijzen is hiervoor voorgesteld de bestemming van de bermen langs het Ericapark te wijzigen in Wonen-1. Alle bewoners hebben inmiddels laten weten de berm ter hoogte van de eigen woning in gebruik te willen nemen. Vanuit een goede ruimtelijke ordening wordt voorgesteld deze bestemming voor alle bermen langs het Ericapark te wijzigen.

- in afwijking van het vorige punt wordt voorgesteld de berm langs het Ericapark ter hoogte van het perceel Borgerweg 12 en de het perceeltje gras/begroeiing ten noorden van het perceel Borgerweg 12 een bestemming Groen te geven (eigenaar wil grond van de berm niet in eigendom noch in gebruik nemen).

De berm ter hoogte van het perceel Borgerweg 12 wordt niet gebruikt door de aanliggende eigenaar en is daarbij aan de achterzijde van zijn perceel gelegen. Een bestemming Verkeer – verblijf is echter door de geïsoleerde ligging niet langer gewenst. Het voorstel is om de bestemming van deze berm af te stemmen met het naast gelegen groen en aan beide een bestemming Groen toe te kennen (het groen heeft in het ontwerpbestemmingsplan onbedoeld een bestemming Wonen-1 gekregen. Het perceel is eigendom van de gemeente en de huidige inrichting en het naastgelegen KPN gebouwte maken een bestemming Groen een meer geëigende bestemming.

- in het verlengde van vorige twee punten ligt het tevens voor de hand het grasperceel gelegen ten oosten van de aansluiting van het Ericapark op de Sodemorneweg een bestemming Groen te geven.
Bij de aansluiting van het Ericapark op de Sodemorneweg heeft het grasveldje aan de west zijde van de aansluiting een bestemming Groen gekregen, terwijl het grasveldje aan de oost zijde een bestemming Verkeer – verblijf heeft gekregen. Gelet op bovengenoemde gewijzigde bestemming voor de bermen, het verschillend bestemmen van beide zijden van de weg, het belang van beide grasveldjes voor het karakter van het Ericapark wordt voorgesteld aan beide grasveldjes een bestemming Groen toe te kennen.

- de constatering dat voor het grasperceel in het verlengde van het doorlopende deel van het Ericapark gelegen tussen de percelen Ericapark 5 en 7 ten onrechte een bestemming Wonen-1 is opgenomen.

Gebleken is dat voor het grasperceel in het verlengde van het doorlopende deel van het Ericapark gelegen tussen de percelen ericapark 5 en 7 in het ontwerp bestemmingsplan een bestemming Wonen-1 is opgenomen. Dit perceel is eigendom van de Waterleidingmaatschappij Drenthe en vormt een toegangspadje tot het achter gelegen natuurterrein/waterwingebied eveneens eigendom van de Waterleidingmaatschappij. Een bestemming Groen ook voor dit perceel een meer geëigende bestemming.

- de discussie over bouwstroken voor bebouwing langs het Ericapark.

Naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan Gasselte is er een aantal zienswijzen ingediend waaruit is gebleken dat de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken nogal wat discussie oproept bij bewoners van het Ericapark.

Het voorstel is daarom de bouwvlakken langs het Ericapark, in afwijking de algemene uitgangspunten die hiervoor gehanteerd worden in het kader van de Actualisering van alle bestemmingsplannen, te vervangen door bouwstroken. Ook in het geldende bestemmingsplan zijn bouwstroken opgenomen. Juridisch gezien heeft het vervangen van bouwvlakken door bouwstroken geen consequenties. De regels kunnen hierop afgestemd worden. De verwachting is dat hiermee de eigenaren van de betreffende percelen mee duidelijkheid wordt geboden.

- de vaststelling van het voorbereidingsbesluit d.d. 30 december 1999 voor het perceel Borgerweg 18.
Voor het perceel Borgerweg 18 is op 30 december 1999 een voorbereidingsbesluit vastgesteld ivm een uitbreiding van de woning. Hiervoor is besloten het bouwvlak aan te passen. Dit besluit moet verwerkt worden in onderhavig bestemmingsplan Gasselte.

- de constatering dat een onjuiste bestemming is opgenomen voor het perceel Dorpsstraat 8 en Dorpsstraat 15 Gasselte.

Sinds de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan Gasselte is voor zowel het perceel Dorpsstraat 8 als Dorpsstraat 15 een principe verzoek ingediend. Bij de beoordeling van die verzoeken is gebleken dat in het ontwerp bestemmingsplan Gasselte voor beide percelen niet de juiste bestemming is opgenomen op de verbeelding. Voor het perceel Dorpsstraat 8 moet dit een bestemming Wonen-3 zijn (voormalig agrarische bebouwing), dit was Wonen-1. Voor het perceel Dorpsstraat 15 moet dit een bestemming Bedrijf zijn, dit was Wonen-3.

- de noodzaak om de regels ten aanzien van archeologische waarden af te stemmen op de vastgesteld Archeologische Beleids- en Advies Kaart.

De Archeologische Beleids- en Advies Kaart is vastgesteld d.d. 25 januari 2012, dus nadat het ontwerpbestemmingsplan Gasselte ter inzage heeft gelegen. De regels voor archeologie moeten derhalve bij de vaststelling van het bestemmingsplan Gasselte aangepast worden aan deze vastgestelde beleidskaart.

- de besluitvorming over het gebruik van het perceel Gieterweg 4a ten behoeve van kamperen bij de boer.

Er is een Facetbestemmingsplan kleinschalig kamperen vastgesteld voor alle percelen waar sprake is van 'kamperen bij de boer'. Ook voor het perceel Gieterweg 4a. Voor dit perceel is sprake van een koppeling gelegd met het perceel Heetweg 1 alwaar de agrarische bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Het perceel Heetweg 1 is overgegaan in andere handen, waardoor de basis voor het 'kamperen bij de boer' komt te vervallen. Op grond van het Facetbestemmingsplan geldt er dan een overgangstermijn van 2 jaar. Gelet op de gedane investeringen voor het perceel Gieterweg 4a en de plotseling beëindiging van het agrarisch bedrijf op het perceel Heetweg 1 is overwogen, gelet op het aspect kapitaalvernietiging, in deze specifieke situatie in te stemmen met een overgangstermijn van 5 jaar voor het 'kamperen bij de boer' na beëindiging van de agrarische activiteiten,

- de bedrijvenlijst dient aangepast te worden aan de laatste stand van zaken.

Gelet op de termijn die is verstreken sinds het ter inzage liggen van het ontwerp bestemmingsplan is de bedrijvenlijst getoetst aan de laatst bekende gegevens bij de afdeling Dienstverlening & Samenleving (milieu). Dit heeft geleid tot een aanpassing. Daarnaast zijn alle bedrijven van de lijst gehaald die buiten het plangebied zijn gelegen.

- voor het terrein ten oosten van de school aan Achter de Brinken een aanduiding 'evenemententerrein' op te nemen.

Ten oosten van de school, Achter de Brinken 6c, en het dorpshuis, Achter de Brinken 6e, bevindt zich een open terrein. Dit terrein heeft vergelijkbaar met de school een bestemming Maatschappelijk. Het terrein wordt gebruikt onder meer ten behoeve van activiteiten vanuit school, activiteiten vanuit het dorp en activiteiten voor het dorp (bijvoorbeeld circus) enz. Het is gewenst dit middels een aanduiding 'evenemententerrein' inzichtelijk te maken en planologisch te regelen.

- de besluitvorming over de legalisatie van de terrasoverkapping op het perceel Dorpsstraat 11 Gasselte.

Op het perceel Dorpsstraat 11 Gasselte bevindt zich een terrasoverkapping dat tevens gebruikt wordt ten behoeve van de Horecafunctie op het betreffende perceel. Uit toetsing is gebleken dat deze terrasoverkapping aan de daarvoor te stellen eisen kan voldoen en dat deze terrasoverkapping de horecafunctie niet dichterbij de omliggende bebouwing brengt. Met een uitbreiding van het bouwvlak aan de noordzijde ter grootte van deze terrasoverkapping kan deze functie planologisch ingepast worden in het bestemmingsplan Gasselte.

=====