

Nr. 2001/2/9

De raad van de gemeente Borger-Odoorn;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 februari 2001;

overwegende, dat het ontwerp-bestemmingsplan Drouwenerzand, bestaande uit plankaart, voorschriften en toelichting, op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening met ingang van donderdag 26 oktober 2000 gedurende 4 weken ter inzage heeft gelegen;

dat binnen genoemde termijn 3 brieven met zienswijzen zijn ingekomen;

dat op de ingebrachte zienswijzen reacties worden gegeven, zoals verwoord in de bij dit besluit behorende Reactienota (bijlage 1), waarvan de overwegingen geacht worden deel uit te maken van dit besluit;

dat ingevolge artikel 25 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bij kenbaar gemaakte zienswijzen, de gemeenteraad binnen 4 maanden na afloop van de hiervoor genoemde termijn van terinzagelegging beslist omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan;

voorts overwegende, dat ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp moeten worden vastgesteld;

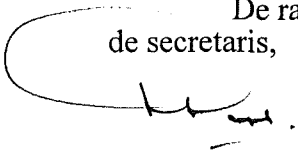
gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

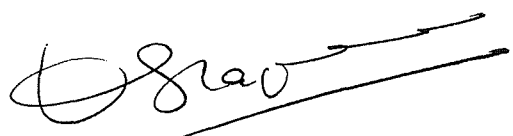
besluit:

1. conform de bij dit besluit gevoegde en als zodanig gewaarmerkte Reactienota (bijlage 1) te reageren op de zienswijzen omtrent het ontwerp-bestemmingsplan Drouwenerzand;
2. het bestemmingsplan Drouwenerzand vast te stellen, bestaande uit:
 - a. de plankaart, nr. 030.11.20.30.00.C01, met bijbehorend renvooi;
 - b. de voorschriften;
 - c. de toelichting met bijbehorende bijlagen;
 - d. de lijst met ambtshalve wijzigingen van de voorschriften (bijlage 2).

Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Borger-Odoorn in de openbare vergadering van 22 februari 2001.

De raad voornoemd,
de secretaris, de voorzitter,


J. Post


T. Slagman-Bootsma

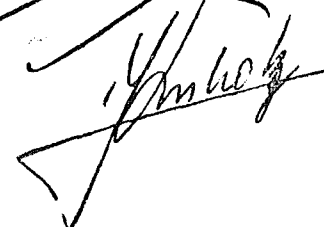
GOEDGEKEURD bij besluit van gedeputeerde staten
van Drenthe van 4 september 2001, kenmerk
6.2/2001002190, met uitzondering van:

- de bestemming Wonen, zoals roodomlijnd op de
plankaart is aangegeven;
- de bestemming Centrale recreatieve voorzieningen,
de aanduiding "bedrijfswoning", zoals roodomlijnd
op de plankaart is aangegeven.

Gedeputeerde staten voornoemd,



, voorzitter



, griffier

BIJLAGE 1, behorende bij raadsbesluit d.d. 22 februari 2001 tot vaststelling van het bestemmingsplan Drouwenerzand.

REACTIENOTA ZIENSWIJZEN ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN DROUWENERZAND

REACTIE (BESLUIT) VAN DE GEMEENTERAAD VAN BORGER-ODOORN OP DE ZIENSWIJZEN, ZOALS DIE ZIJN INGEDIEND DOOR EEN DRIETAL PERSONEN MET BETREKKING TOT HET ONTWERP-BESTEMMINGSPLAN DROUWENERZAND.

Weergave zienswijze (samengevat) van [REDACTED] De Grutto 113, 8251 XT Dronten.

[REDACTED] is als eigenaar van een bestaand huisje op het park verplicht lid van de coöperatieve vereniging van eigenaren van zomerhuizen. Volgens de statuten wordt het park als een mandelige zaak gezien, hetgeen betekent, dat leden volgens [REDACTED] moeten mee betalen aan infrastructuur, licht en water e.d. De financiële verplichtingen omhelzen het hele park, ook daar waar eventueel nog gebouwd wordt volgens [REDACTED]

[REDACTED] Dit is een eerste reden waarom [REDACTED] bedenkingen heeft tegen het ontwerp-bestemmingsplan, met name wat betreft de uitbreiding.

Voorts is [REDACTED] van mening, dat door toename van het aantal recreatiewoningen de verhuurbaarheid van de huisjes minder gaat worden, volgens zijn zeggen 8% minder, waardoor de verplichte verhuur gedurende 6 weken per jaar moeilijker zou worden. Hij vraagt zich dan ook af of uitbreiding met recreatiewoningen wel noodzakelijk is.

Overwegingen en besluit van de gemeenteraad van Borger-Odoorn omtrent deze zienswijze.

De zienswijze van [REDACTED] heeft niet zo zeer betrekking op de planologisch/ruimtelijke aanvaardbaarheid van met name de uitbreiding van het park, die door het ontwerp-plan mogelijk wordt gemaakt, maar op kwesties die spelen tussen de exploitant van het park en (afzonderlijke) leden van de coöperatieve vereniging van huisjeseigenaren. Bovendien is gebleken, dat de leden niet behoeven mee te betalen aan aanleg van de nieuwe laan, die noodzakelijk is geworden in verband met de bouw van nieuwe recreatiewoningen aan de westkant van het park. Voorts is in het ontwerp-plan voldoende gemotiveerd, dat de bouw van een beperkt aantal recreatiebungalows noodzakelijk is voor een rendabele bedrijfsvoering. Samen met een face-lift van het bestaande deel wordt hiermee tevens kwaliteitsverbetering van het totale recreatiepark nagestreefd. De opmerking van [REDACTED] dat de verhuurbaarheid minder zou worden, is voorts slechts een veronderstelling. Het zou evenzeer mogelijk kunnen zijn dat door de algehele kwaliteitsverbetering het park juist aantrekkelijker wordt en de verhuurbaarheid doet stijgen.

Aangezien de zienswijze van [REDACTED] betrekking heeft op belangen, die de Wet op de Ruimtelijke Ordening niet beoogt te beschermen, dient deze ongegrond te worden bevonden.

Besluit gemeenteraad: de zienswijze van [REDACTED] wordt ongegrond bevonden.

Weergave zienswijze (samengevat) van [REDACTED] Hoofdweg 39, 9514 BA Gasselternijveen.

[REDACTED] is eigenaar van huisje nr. 80, dat gelegen is aan de rand van het park, direct aan de Steenhopenweg. Dit huisje maakt deel uit van een cluster van 4 woningen, die rechtstreeks kunnen uitwijken op de Steenhopenweg. Met uitzondering van het huisje van [REDACTED] worden de overige 3 woningen permanent bewoond en maken geen deel meer uit van het park. Ze hebben in het ontwerp-plan dan ook een woonbestemming gekregen.

Aangezien op het huisje van [redacted] geen verhuurverplichting meer zit en aangezien de kavel ter grootte van 712 m² rechtstreeks is gelegen aan de Steenhopenweg, vraagt hij om ten aanzien van zijn huisje eveneens de mogelijkheid te geven voor een permanente bewoning/woonbestemming.

Overwegingen en besluit van de gemeenteraad van Borger-Odoorn omtrent deze zienswijze.

De drie woningen aan de Steenhopenweg, die [redacted] bedoelt, hebben in het verleden deel uitgemaakt van het park. Twee woningen zijn voormalige dienstwoningen en de andere woning direct aan de westkant van het huisje van [redacted] was voorheen een recreatiewoning. Met betrekking tot een verzoek van de huidige eigenaar werd dit huisje abusievelijk ook beoordeeld als voormalige dienstwoning en werd hem op basis van de achteraf onjuiste informatie toestemming verleend voor permanente bewoning. De feitelijke situatie van die drie woningen is dus momenteel al geruime tijd, dat deze geen enkele relatie meer hebben met het park en dat ze permanent worden bewoond. Gezien deze feitelijke situatie zijn ze dan ook in het ontwerp opgenomen met een bestemming wonen. De Commissie Afstemming Ruimtelijke Plannen van de provincie (CARP) heeft overigens in het kader van het wettelijk vooroverleg ex artikel 10 BRO geadviseerd deze woonbestemmingen uit het ontwerp-plan te schrappen, hetgeen door de gemeente Borger-Odoorn niet wordt onderschreven.

Aangezien het beleid van de gemeente is gericht op het tegengaan van permanente bewoning van recreatiewoningen (zie ook verbodsbepaling opgenomen in de voorschriften) en het huidige huisje van [redacted] feitelijk ook niet permanent wordt bewoond, bestaat er geen aanleiding om de situatie waarin [redacted] verkeert, te vergelijken met de overige 3 door hem bedoelde woningen. Bovendien kan het niet de bedoeling zijn om ter plekke de mogelijkheid te bieden een geheel nieuwe woning te realiseren, hetgeen de intentie is van [redacted] gezien zijn mededelingen hierover in de hoorzitting van 9 januari 2001 van de commissie Grondgebied. De gemeenteraad is van mening, dat de zienswijze van [redacted] ongegrond dient te worden bevonden.

Besluit gemeenteraad: de zienswijze van [redacted] wordt ongegrond bevonden.

Weergave zienswijze (samengevat) van [redacted] en, Wierdeweg 14, 9912 PD Leermens.

In de inspraakronde heeft de [redacted] samen met [redacted] aangegeven bezwaar te hebben tegen de projectie van de nieuwe weg, die nodig is voor ontsluiting van de aan de westkant van het park nieuw te bouwen recreatiewoningen. Naar aanleiding van die bezwaren heeft een constructief gesprek plaatsgevonden met de exploitant van het park, [redacted]. De geschilpunten zijn naar tevredenheid opgelost. De afspraak is gemaakt, dat de nieuwe weg op een andere wijze wordt geprojecteerd op zo ruim mogelijke afstand van de huisjes van de [redacted] en [redacted]. Als de toezegging wordt gerealiseerd, dan heeft [redacted] geen bezwaar meer en verzet zich niet tegen het ontwerp-bestemmingsplan.

Overwegingen en besluit van de gemeenteraad van Borger-Odoorn omtrent deze zienswijze.

Op het bij het bestemmingsplan gevoegde bijlage Schetsplan Drouwenerzand is de afspraak al verwerkt. In het ontwerp-plan is dus naar aanleiding van de inspraakronde aan het bezwaarpunt van [redacted] tegemoet gekomen. Er is geen aanleiding te veronderstellen, dat de gemaakte afspraak niet uitgevoerd wordt. De zienswijze dient om die reden ongegrond te worden bevonden.

Besluit gemeenteraad: de zienswijze van [redacted] wordt ongegrond bevonden.

BIJLAGE 2, behorende bij raadsbesluit dd. 22 februari 2001 tot vaststelling van het bestemmingsplan Drouwenerzand

AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN DROUWENERZAND.

1. In de voorschriften is bij de bestemming Zomerhuizerterrein onder artikel 3, lid 2 sub a onder 4 onder meer aangegeven, dat per zomerhuis één vrijstaand bijgebouw tot een bebouwde oppervlakte van 6 m² is toegestaan. In de praktijk wordt ten aanzien van bestaande zomerhuisjes al rekening gehouden met een oppervlakte van 9 m² voor een vrijstaand bijgebouwtje.

In samenhang daarmee dient artikel 3, lid 2, sub a onder 4. als volgt te worden gelezen:

“4. de bebouwde oppervlakte van een zomerhuis inclusief aan- of uitbouw of bijgebouw bedraagt ten hoogste 80 m²; per zomerhuis is één vrijstaand bijgebouw tot een bebouwde oppervlakte van 9 m² en een hoogte van 2,5 m toegestaan, mits een afstand van ten minste 5 m tot het naastliggende zomerhuis in acht wordt genomen”.

2. In voorschriften is bij de bestemming Zomerhuizerterrein onder artikel 3, lid 2 sub a onder 6 het volgende aangegeven: de afstand van de zomerhuizen tot de grens van de bestemmingen opgaande beplanting en bos bedraagt ten minste 5 m, dan wel de bestaande afstand indien dit minder is.

Het blijkt, dat de afstand van 5 m ten opzichte van de bestemming opgaande beplanting niet in alle gevallen haalbaar zal zijn, terwijl dit ook niet als noodzakelijk wordt geacht.

In samenhang daarmee dient artikel 3, lid 2, sub a onder 6. als volgt te worden gelezen:

“6. de afstand van de zomerhuizen tot de grens van de bestemming bos bedraagt ten minste 5 m, dan wel de bestaande afstand indien dit minder is”.

