



Zaaknummer: 1493987

Raadsvergadering d.d. 19 december 2023 agendapunt 17

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 6 november 2023

|   |               |
|---|---------------|
| Portefeuillehouder(s):                    | J.J. Vellinga |
| Behandelend ambtenaar:<br>Doorkiesnummer: | A. Spier      |
| Bijlage(n):                               | 5             |

### Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Parc De Bloemert II

### Gevraagd besluit

1. In te stemmen met de inhoud van de "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Parc de Bloemert II";
2. Kennis te nemen van de "Reacties op de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Parc de Bloemert II";
3. In te stemmen met de inhoud van de "Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Parc de Bloemert II";
4. Het bestemmingsplan 'Parc de Bloemert II' met imro-nummer NL.IMRO.1730.BPDeBloemertIIIML-0401 gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Inleiding

Begin dit jaar is dit onderwerp al eerder aan u aangeboden ter behandeling. Nadat toen is gebleken dat de bijlage "Reacties op de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Parc de Bloemert II" niet bij de stukken zat is het onderwerp tijdens de vergadering van 20 juni 2023 teruggetrokken.

### Wat willen wij hiermee bereiken?

Het geldende bestemmingsplan voor Parc de Bloemert staat alleen de bestaande recreatiewoningen toe, waaronder de wel vergunde maar nog niet gebouwde recreatiewoningen. In 2003 waren er plannen voor meer recreatiewoningen, maar daarvoor is nooit een vergunning aangevraagd omdat er op dat moment geen interesse voor was. Nu is er een initiatiefnemer die graag negen recreatiewoningen wil bouwen op de resterende kavels op de landtong in het park.

Het bestemmingsplan dat nu voorligt maakt de bouw van deze negen recreatiewoningen op Parc De Bloemert mogelijk. Het plan is een logische invulling van de 'landtong' op het recreatiepark. De regels sluiten grotendeels aan bij de huidige bouwmogelijkheden in het park. Wel is rekening gehouden met de afwijkende maten van de bestaande recreatiewoningen en de huidige bouwregels.

### Waarom komen we nu met dit voorstel?

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben vanaf 27 juli 2022 ter inzage gelegen voor de wettelijke duur van zes weken. Er zijn acht ontvankelijke zienswijzen ingediend. In algemene zin pleiten de indieners van zienswijzen voor recreatiewoningen die waarvan het bouwplan zo dicht mogelijk aansluit bij de bestaande acht recreatiewoningen op de landtong. Het voorliggende plan beantwoordt daar volgens de bezwaarden niet aan. Dit heeft te maken met de onderlinge afstanden en de toegestane bouwvolumes.



De zienswijzen zijn verwerkt in de “Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Parc de Bloemert II” en van een reactie voorzien (zie bijlage 5 van het document: Parc de Bloemert II\_Bijlagen bij toelichting.pdf).

Aan de zienswijzen wordt (gedeeltelijk) tegemoetgekomen.

In het definitieve bestemmingsplan worden de volgende aanpassingen voorgesteld:

Schrappen regeling voor de mogelijkheden voor gebouwen voor nutsvoorzieningen (artikel 3.2.2 en 3.2.3).

Afwijkingsmogelijkheid in artikel 3.4 sub a inzake het kleiner maken van de onderlinge afstand c.q. schakelen van woningen is verwijderd.

De afwijkingsregel in artikel 3.4 sub c maakt een volledig platte afdekking mogelijk. In de praktijk zal dit niet snel voorkomen (Toetsing door stedenbouwkundige en Welstand) maar het is goed om dit te wijzigen in een ‘platte afdekking van maximaal 50%’.

Artikel 3.2.1. sub f:

Per recreatiewoning worden uitsluitend aangebouwde bijgebouwen tot een oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> en een goothoogte van niet meer dan 2,5 m gebouwd, met dien verstande dat in geval van een platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

**WORDT**

De goothoogte van aangebouwde bijgebouwen bedraagt niet meer dan 2,5 m, met dien verstande dat in geval van een platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

Tekstuele wijzigingen in de toelichting:

- Paragraaf 1.1 van de toelichting. In de aanleiding van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is het woord 'niet' vergeten tussen de woorden 'moment' en 'mogelijk' (tweede alinea).
- De 2 laatste alinea's van paragraaf 2.2 worden vervangen door:
  - De te realiseren recreatiewoningen zijn van een ander type dan het huidige type omdat deze gasloos worden uitgevoerd, er beperkte ruimte voor het bouwen van de woningen is, vanwege de ligging t.o.v. de zon en vanwege de beperkte termijn van bouwen i.v.m. eventuele overlast voor de huurders van de recreatiewoningen. Vandaar dat er gekozen is voor prefab en van vanwege de (beperking van) CO<sub>2</sub>-uitstoot voor hout. De recreatiewoningen kunnen worden voorzien van een aanlegsteiger voor het afmeren van een boot. Parkeren vindt bij de recreatiewoningen plaats.
  - Op onderstaande afbeeldingen is de nieuwe indeling van het gebied weergegeven en de gevels van de nieuwe woningen.

Ambtelijke wijziging: Het gebruik van recreatiewoningen en bijgebouwen voor permanente bewoning is niet toegestaan.

De indieners van de zienswijzen hebben gereageerd op de concept reactienota. Hoewel een dergelijke reactie formeel geen status heeft, hebben wij in de bijlage “Reacties op de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Parc de Bloemert II” gereageerd op de inhoudelijke punten. Dit zowel in het belang van duidelijkheid voor de indieners als voor u.

### **Wat ging eraan vooraf**

In 2003 was er een plan voor de bouw van recreatiewoningen op (onder meer?) de landtong in recreatiepark 'Parc de Bloemert'. Een deel van dit plan is uitgevoerd, een deel niet. Dit had te maken met de markt waarin geen belangstelling meer was voor recreatiewoningen. Daarom is in de opeenvolgende bestemmingsplannen die daarna zijn vastgesteld alleen rekening gehouden met al gebouwde of vergunde maar nog niet gebouwde recreatiewoningen.

In 2013 is een bestemmingsplan vastgesteld dat de bouw van 26 recreatiewoningen elders op het terrein mogelijk maakte. Nu is er een plan om de landtong verder te bebouwen.

### **Hoe informeren we de inwoners?**

Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben vanaf 27 juli 2022 ter inzage gelegen voor de duur van zes weken.

Daarnaast is plan op 28 oktober 2022 door initiatiefnemer en de gemeente besproken met de omwonenden van het plangebied tijdens een informele informatieavond.



Na behandeling van dit onderwerp worden de indieners van de zienswijzen schriftelijk geïnformeerd en ontvangen daarbij een afschrift van de zienswijzennota. De vaststelling wordt openbaar gemaakt middels de gebruikelijke publicaties.

**Wanneer gaan we het uitvoeren?**

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad zal dit binnen twee weken op de voorgeschreven wijze worden bekendgemaakt. Na bekendmaking kan door de indieners van de Zienswijzen en andere belanghebbenden gedurende zes weken beroep bij de Raad van State worden ingediend. Indien geen beroep wordt ingesteld dan zal het bestemmingsplan de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt in werking treden.

**Hoe zijn de financiën opgebouwd?**

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van het plan zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemers. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening van de gemeente Tynaarlo aan de initiatiefnemers worden doorberekend.

Het bouwproject wordt gefinancierd uit eigen middelen van de initiatiefnemer.

Burgemeester en wethouders van Tynaarlo,

dhr. drs. M.J.F.J. Thijsen,

burgemeester

dhr. P. Koekoek,

gemeentesecretaris



Raadsbesluit nr. 17

Betreft: Bestemmingsplan Parc de Bloemert II

Raadsvoorstel Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Parc De Bloemert II

De raad van de gemeente Tynaarlo;

Gelezen, het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 6 november 2023;

overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan “Parc De Bloemert II” vanaf 27 juli 2022 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat naar aanleiding van de tervisielegging acht zienswijzen tijdig zijn ingediend;
- dat de inhoud van de zienswijzen en de gemotiveerde reactie daarop zijn verwoord in de “Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Parc de Bloemert II” welke aan dit besluit is gehecht en wordt geacht van dit besluit deel uit te maken;
- dat de ingekomen zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen hebben geleid tot een aantal inhoudelijke wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan;
- dat na de periode van terinzagelegging nog aanvullende reacties op de zienswijzennota zijn ingediend, zoals verwoord in “Reacties op de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Parc de Bloemert II”

gelet op artikel 3.1 en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht;

## **B E S L U I T:**

De raad besluit:

1. In te stemmen met de inhoud van de “Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Parc de Bloemert II”;
2. Kennis te nemen van de “Reacties op de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Parc de Bloemert II”;
3. In te stemmen met de inhoud van de “Ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Parc de Bloemert II”;
4. Het bestemmingsplan ‘Parc de Bloemert II’, met imro-nummer NL.IMRO.1730.BPDeBloemertIIML-0401, gewijzigd vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vries, 19 december 2023

De raad voornoemd,

drs. M.J.F.J. Thijsen,

voorzitter

R.J. Puite

Griffier