



Zaaknummer: 1439828

Raadsvergadering d.d. 20 juni 2023 agendapunt 16

Aan:

De Gemeenteraad

Vries, 17 mei 2023

Portefeuillehouder(s):	J.J. Vellinga
Behandelend ambtenaar: Doorkiesnummer:	A. Spier
Bijlage(n):	4

### Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Parc De Bloemert II

### Gevraagd besluit

1. In te stemmen met de inhoud van de zienswijzenota bestemmingsplan Parc de Bloemert II;
2. Het bestemmingsplan 'Parc de Bloemert II' gewijzigd vast te stellen; Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.1730.BPDeBloemertIIML-0401. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de digitale kaart BGT + BRK 2021-08-17;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Wat willen wij hiermee bereiken?

Het bestemmingsplan maakt de bouw van 9 recreatiewoningen op Parc De Bloemert mogelijk. Het plan is een logische invulling van de 'landtong' op het recreatiepark. Met de betreffende realisatie van negen recreatiewoningen is in de opzet van het park al sinds ca 2003 rekening gehouden. Doordat de markt lange tijd slecht is geweest, is het echter nooit tot uitvoering gekomen.

Het geldende bestemmingsplan heeft een globaal karakter. De bouwregels leggen de bestaande situatie vast. Hierin zijn deze negen recreatiewoningen, ondanks dat ze al voorzien waren, niet meegenomen. Voorgesteld wordt medewerking te verlenen door middel van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie.

### Waarom komen we nu met dit voorstel?

Het college heeft op 15 maart 2022 besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken hebben vanaf 17 april 2022 ter inzage gelegen voor de wettelijke duur van zes weken. Binnen deze periode zijn zeven zienswijzen ingediend. In algemene zin pleiten de bezwaarden voor recreatiewoningen die nagenoeg gelijk zijn aan de bestaande acht recreatiewoningen op de landtong. Het plan dat in 2003 is ontworpen, moet zo precies mogelijk uitgevoerd worden. Het voorliggende plan beantwoordt daar volgens de bezwaarden niet aan. Dit heeft te maken met de onderlinge afstanden en de toegestane bouwvolumes.

Naar aanleiding van de zienswijzen is de ontwikkelaar op 28 oktober nog in gesprek gegaan met de reclamanten. Het doel van deze avond was om wat meer uitleg te geven over de plannen en de



relatie tot het bestemmingsplan. De reclamanten konden hun bezwaren ook nader toelichten. Na deze avond heeft men nog de gelegenheid gehad om op de concept zienswijzennota te reageren. Deze reactie is als bijlage toegevoegd.

De zienswijzen zijn verwerkt in de “zienswijzennota bestemmingsplan Parc de Bloemert II” en van een reactie voorzien (zie bijlage). Aan de zienswijzen wordt (gedeeltelijk) tegemoetgekomen. In het definitieve bestemmingsplan worden de volgende aanpassingen gedaan:

- 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 zo'n vaart lopen (Stedenbouwkunde, 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 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:
  - Art 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.
  - Illustraties onder paragraaf 2.2 vervangen door illustraties (impressies) in de bijlage.
- Ambtelijke wijzigingen: zie bijlage

### **Wat ging er aan vooraf**

Van Overduin en Casander bedrijfsmakelaars BV (opdrachtgever P.H. de Vries beheer te Assen) is een verzoek ontvangen tot de bouw van 9 recreatiewoningen op Parc De Bloemert. Het plan is een logische invulling van de 'landtong' op het recreatiepark. Met de betreffende recreatiewoningen is in de opzet van het park al sinds ca 2003 rekening gehouden. Doordat de markt lange tijd slecht is geweest, is het echter nooit tot uitvoering gekomen.

Het geldende bestemmingsplan heeft een globaal karakter. De bouwregels leggen de bestaande situatie vast. Onder de bestaande situatie worden de bestaande recreatiewoningen gerekend en de nog te bouwen recreatiewoningen waarvoor een bouwvergunning was verleend op het moment dat het bestemmingsplan werd vastgesteld. Dit is een werkwijze die voor alle geactualiseerde bestemmingsplannen werd gehanteerd. De initiatiefnemer voor de recreatiewoningen heeft in het verleden een aanvraag met een totaalplan ingediend. Er is vervolgens op verzoek van de



initiatiefnemer afgesproken om per verkochte woning een bouwvergunning aan te vragen. Op die manier hoefde niet meteen leges te worden betaald voor alle nog te bouwen (nog onverkochte) recreatiewoningen. Nu, vele jaren later en na twee plan-actualisaties, moeten we constateren dat deze afspraak niet goed aansluit bij de gekozen bestemmingsplansystematiek. Helaas is dit door belanghebbenden en de gemeente niet opgemerkt. Het niet opmerken dat sinds die actualisatie uit wordt gegaan van “bestaande aantal recreatiewoningen” valt in redelijkheid niet aan de initiatiefnemer toe te rekenen.

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

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

De indieners van de zienswijzen worden 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 gedurende zes weken nog 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. 16

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., 17 mei 2023;

overwegende:

- dat het bestemmingsplan "Parc De Bloemert II" vanaf 15 maart 2022 gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;
- dat naar aanleiding van de tervisielegging zeven zienswijzen tijdig zijn ingediend;
- dat de inhoud van de zienswijzen en de gemotiveerde reactie daarop zijn verwoord in de "Zienswijzennota bestemmingsplan Parc de Bloemert II" welke aan dit besluit is gehecht en wordt geacht van dit besluit deel uit te maken;
- dat de ingekomen zienswijzen hebben geleid tot een aantal inhoudelijke wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan;

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 zienswijzennota bestemmingsplan Parc de Bloemert II;
2. Het bestemmingsplan 'Parc de Bloemert II' gewijzigd vast te stellen; Het bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand: NL.IMRO.1730.BPDeBloemertIIIML-0401. Voor de locatie van de geometrische planobjecten is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de digitale kaart BGT + BRK 2021-08-17.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vries, 20 juni 2023

De raad voornoemd,

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

voorzitter

R.J. Puite

Griffier