

## **Reacties op de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Parc de Bloemert II**

### **Algemeen:**

Tijdens een bijeenkomst voor omwonenden op 28 oktober 2022 is met de indieners van de zienswijzen afgesproken dat men twee weken de tijd kreeg om op de concept-reactienota zienswijzen te reageren. Dit om evt. onjuistheden e.d. te voorkomen. Dit heeft echter geleid tot wat de indieners een 'aanvullende zienswijze' noemen. Deze is hieronder weergegeven en per cluster van alinea's van een reactie voorzien. In bijlage 1 is de volledig reactie geanonimiseerd weergegeven.

### **Antwoordnota 'Aanvullende zienswijze de Bloemert'**

#### **Samenvatting:**

Hierbij dienen wij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Parc De Bloemert II.

De motivatie is dat dit ontwerpbestemmingsplan mogelijkheden biedt om op de centraal in het park gelegen landtong nieuwbouw negen nieuwe woningen toe te voegen die zowel in hoogte, breedte, en volume sterk kunnen afwijken van de huidige acht woningen op de landtong.

De landtong is beeldbepalend in het park door de centrale ligging in de haven.

Er zijn geen nadere eisen aan de verschijningsvorm van deze nieuwe woningen waardoor ook het beeld ingrijpend kan en waarschijnlijk zal wijzigen, waardoor afbreuk wordt gedaan aan huidige kwaliteit. Omdat er geen garanties gegeven kunnen worden over de uitvoerbaarheid van de plannen, kan bij een gefaseerde uitvoering, het huidige karakter nog verder worden aangetast.

Wij zijn voorstander van een bestemmingsplan en regels die recht doen aan het (huidige) karakter van de landtong, zoals het bij het oorspronkelijke plan ook bedoeld was.

*Wij zullen de zienswijze die hierboven wordt samengevat in de onderstaande beantwoordingen per onderwerp van een reactie voorzien.*

#### **Voorgeschiedenis**

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan Parc De Bloemert II hebben de eigenaren van acht reeds gebouwde woningen op de landtong en recreatiewoningen in de omgeving, een zienswijze ingediend. Naar aanleiding daarvan heeft de initiatiefnemer van het bouwplan op 28 oktober 2022 een informatieavond georganiseerd waarbij ook twee vertegenwoordigers van de gemeente Tynaarlo aanwezig waren. Dat heeft geleid tot een reactie van uw gemeente op onze zienswijze en op enkele (ondergeschikte) onderdelen aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Echter onze hoofdbezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan en de voorgenomen bouwplannen blijven daarmee bestaan.

*Reactie: De beschrijving van deze voorgeschiedenis is grotendeels volledig. De aangepaste conceptnota zienswijzen en de daarbij behorende aanpassingen van het bestemmingsplan (waarin de gemaakte afspraken met de bezwaarden zijn verwerkt) is echter vervolgens puur ter becommentariëring naar de indieners van de zienswijzen verzonden. De officiële zienswijzentermijn was immers verstreken.*

#### **Gevolgte procedure**

De gevolgde procedure verdient geen schoonheidsprijs. Per toeval hebben wij kennis genomen van de procedure rondom dit ontwerpbestemmingsplan en onze zienswijzen ingediend. De informatieavond heeft toen plaatsgevonden als een reactie op de ingediende zienswijzen.

Deze avond had voorafgaand aan de publicatie moeten plaatsvinden, zoals op in vergelijkbare procedures gebruikelijk is. Ook is een zeer korte reactietermijn afgegeven en is deze slechts met twee weken verlengd.

Het ontwerpbestemmingsplan is dermate ruim geformuleerd dat de ontwikkelaar kennelijk alle vrijheid krijgt die hij wenst terwijl er weinig (rechts)zekerheid is voor de huidige eigenaren/bewoners op de landtong en de overige eigenaren van woningen op het park. De ontwikkelaar en de Gemeente trekken samen op in dit project. Het gevoel overheerst dat enkel de belangen van de ontwikkelaar worden behartigd en dat er weinig oog is voor de belangen van de eigenaren en de integrale beeld kwaliteit van het park.

*Reactie: Uw mening dat de procedure geen schoonheidsprijs verdient delen wij niet. De ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan heeft volgens de wettelijke voorwaarden plaatsgevonden en het houden van een informatieavond was en is geen verplichting, maar (net als het gelegenheid bieden tot een reactie op de concept-zienswijzennota) een extra inspanning/service voor de indieners van de zienswijzen.*

*Dat het ontwerpbestemmingsplan ruim is geformuleerd spreken wij met klem tegen; het bestaande bestemmingsplan biedt exact dezelfde mogelijkheden op één aspect na: de goothoogte is in onderhavig plan van 3 naar 6 meter bijgesteld. Wij vinden dit (ruimtelijk) aanvaardbaar omdat de goothoogte van de bestaande woningen ca. 5 meter is. Bij een nieuwbouwontwikkeling is het gebruikelijk om in het bestemmingsplan enige marge op te nemen om te voorkomen dat er bij uitvoering nieuwe procedures gevoerd moeten worden (zoals ook in de zienswijzennota is vermeld). Ook zijn wij van mening dat met deze wijziging de belangen van de gebruikers en eigenaren van de bestaande recreatiewoningen gerespecteerd blijven. In uw uitspraak dat het gevoel overheerst dat enkel de belangen van de ontwikkelaar worden behartigd herkennen wij ons dan ook niet.*

### **Behoud van het huidige karakter van de landtong**

Onze wens is om nieuwe woningen te bebouwen op een wijze die recht doet aan het huidige karakter van de landtong, zoals het destijds in 2005 bedoeld was toen de eerste acht woningen zijn gerealiseerd. Het lijkt ons voor de hand te liggen om een bebouwing te realiseren die zich voegt in de bestaande landschappelijke context van de landtong.

De landtong neemt een 'centrale positie' in het park in. Van alle zijden vallen de huidige blauwe woningen met witte accenten op. Het toevoegen van woningen in een andere bouwstijl en met andere volumes zal het beeld van het park ingrijpend wijzigen.

Het huidige ontwerp kent daarnaast veel 'transparantie' door een onderlinge afstand van de woningen van 8 m. De nokhoogte van de huidige woningen bedraagt 7.10 Bovendien is de privacy gewaarborgd door een ontwerp met buitenruimtes op zuidoost- of noordwestzijde en weinig ramen/functies naar de ontsluitingsstraat. Hier is destijds bewust voor gekozen. De huidige verschijningsvorm/architectuur zou je als 'nautisch' kunnen omschrijven.

In het ontwerpbestemmingsplan is daarentegen gekozen voor 'veel vrijheid' in het ontwerp, zowel in de afmetingen van de woningen als in het beeld door het ontbreken van nadere richtlijnen over de te bereiken 'beeldkwaliteit'. Er is geen motivatie bekend waarom hiervan nu zo wordt afgeweken.

Als argument vanuit de gemeente is wel aangegeven dat in het verleden op de landtong een bestemmingsplan vigerend was met die deze maximale maatvoering mogelijk maakte. En dat dit tevens geldt voor de rest van het park geldt (dat inmiddels is volgebouwd). Daar staat wat ons betreft tegenover dat er nu een nieuwe situatie is ontstaan als gevolg van een in de afgelopen 15 jaar ontstane ruimtelijke context op de centraal in het park gelegen landtong en de directe omgeving.

*Reactie: Uw wens is om woningen toe te voegen die recht doen aan het huidige karakter van de landtong waarbij transparantie wordt gehandhaafd. Naar de mening van de gemeente is dit het geval; het huidige ontwerp en de uitleg daarbij zijn als passend binnen de context beoordeeld, nadere eisen t.a.v. beeldkwaliteit voeren dan een stap te ver. Daarbij wordt zoveel mogelijk het reeds geldende bestemmingsplan gevolgd omdat dit de meeste rechtszekerheid geeft aan alle betrokkenen.*

### **Voorgenomen bouwplannen**

Op 28 oktober jl. heeft de architect van de ondernemer de nieuwste voorstellen voor de woningen aan de noordzijde van de landtong gepresenteerd. Deze wijken in afmetingen, vorm, uitstraling, kleur- en materiaalgebruik, ingrijpend af van de huidige bebouwing.

De woningen komen ook niet meer 'midden op de kavels te staan' maar op de rooilijnen, de onderlinge afstand tussen twee woningen wordt ca 5,5 m. Het huidige en ooit beoogde 'transparante' beeld verdwijnt hierdoor. De aanwezige doorzichten naar de achtergelegen woningen in het park zullen hierdoor verdwijnen. De woningen zijn veel volumineuzer en lijken ook hoger dan de huidige bebouwing. Deze beelden wil de architect niet publiek maken. Het huidige 'nautische karakter' en landschappelijke karakter van de landtong wijzigt totaal, zonder dat hiervoor een motivatie is gegeven (behalve dat er gasloos moet worden gebouwd). Het bouwplan voor de zeven kavels sluit ook niet aan op het omliggende park. De kenmerkende hagen tussen woningen verdwijnen. Wel heeft de gemeente of ontwikkelaar aangegeven dat er wel nadere eisen worden gesteld aan de twee vrije kavels aan de zuidzijde van de landtong: deze worden gelijk aan de eerder gebouwde woningen. Het is dus kennelijk wel mogelijk om nadere eisen te stellen, echter voor maar twee van de in totaal negen kavels.

*Reactie: De genoemde nadere eisen staan niet in het bestemmingsplan; dit is een eigen keuze van de ontwikkelaar. Deze komen niet van de gemeente. Nogmaals; in het bestemmingsplan worden kaders gegeven waarbinnen de woningen gebouwd dienen te worden. Zowel de nieuwe woningen als het oude type passen binnen deze kaders. Tenslotte komt het de planologische eenheid niet ten goede, en zien wij er de noodzaak ook niet van in, om in het nieuwe bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen die niet in het moederplan voorkomt teneinde zaken als bijvoorbeeld de genoemde hagen vast te leggen.*

### **Voorbeeld bouwinitiatief (dat nu niet meer actueel is)**

Dat er veel variatie mogelijk is in het ontwerp blijkt uit een illustratie van een eerder bouwinitiatief voor de negen kavels dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. In dit voorstel worden naar architectuur/verschijningsvorm vergelijkbare woningen voorgesteld. Tevens wordt een uniform ontwerp voorgesteld voor alle negen nog te bouwen woningen.

*Reactie: Dit is correct; de nadere invulling is aan de ontwikkelaar; het bestemmingsplan biedt hier slechts kaders; de illustratie in het ontwerpbestemmingsplan was dan ook slechts ter illustratie.*

### **Richtlijnen voor beeldkwaliteit**

Er worden in het ontwerpbestemmingsplan geen nadere richtlijnen voor 'beeldkwaliteit' opgenomen of vastgesteld voor nieuwe initiatieven.

Er wordt in de tekst wel de mogelijkheid geboden dat het college van B&W nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van een goede landschappelijke inpassing (...) (art 3.3.) Dat is te algemeen geformuleerd en geeft geen garanties. Wij pleiten daarom voor nadere bepalingen

*Reactie: Het bestemmingsplan is niet de plaats om richtlijnen over beeldkwaliteit op te stellen. Daarvoor geldt in principe de welstandsnota. Er zijn situaties waarin wij ervoor kiezen een Beeldkwaliteitsplan op te stellen voor een ontwikkeling. Dan gaat het om een gebied dat in zijn geheel nieuw wordt ontwikkeld, niet om de toevoeging van een beperkt aantal gebouwen binnen een bestaande bebouwde omgeving. De gemeente acht het niet nodig om in dit geval een Beeldkwaliteitsplan o.i.d. op te stellen. De uiteindelijke bouwplannen zullen door Welstand beoordeeld/getoetst worden aan de hand van onze welstandsnota.*

### **Risico van uitvoering in fasen met andere ontwerpen**

Dan is er nog een argument om nadere eisen te stellen aan de afmetingen van de nieuwbouw en de beeldkwaliteit. Er is/wordt door de ondernemer geen enkele garantie gegeven dat de nu gepresenteerde plannen ook daadwerkelijk (integraal) worden gerealiseerd. Het plan kan ook gefaseerd worden uitgevoerd waarbij in de toekomst voor de ontbrekende woningen een gewijzigd plan kan worden gemaakt, zoals elders op het park ook is gebeurd. In het huidige economische klimaat met verlaagd consumentenvertrouwen en gestegen rentes op financieringen, is verkoop van deze woningen in het hogere prijssegment onzeker. De ondernemer heeft aangegeven dat er een voorverkoopdrempel gehaald moet worden, voor gestart gaat worden met de realisatie. Mocht de ontwikkeling nu niet lukken, dan kunnen in de toekomst binnen dit bestemmingsplan ook andere plannen worden gemaakt, mogelijk door een andere initiatiefnemer.

*Reactie: Een (nieuw) bouwplan dient altijd aan de gemeente worden voorgelegd in de vorm van een vergunningaanvraag. Daarbij toetsen wij onder andere of het voldoet aan de regels van het bestemmingsplan en voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wanneer het plan niet past binnen het bestemmingsplan, wordt eerst gekeken of de gemeente medewerking wil verlenen. Is dit het geval, dan is een extra deelvergunning nodig voor het afwijken van het bestemmingsplan. Tegen het verlenen van een omgevingsvergunning bestaat de mogelijkheid tot bezwaar.*

### **Gewenste aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan**

Wat ons betreft past de gemeente Tynaarlo het ontwerpbestemmingsplan aan zodat de vorm en afmetingen van nieuwe bebouwing beter aansluiten bij de maatvoering van de huidige bebouwing. Daardoor ontstaan ook meer garanties voor de huidige 'transparantie' en de reeds aanwezige privacy, ook bij een gefaseerde uitvoering.

### **Aanpassingen ten aanzien van de afmetingen/maatvoering**

De maximale afmetingen moeten meer in lijn komen met de huidige bebouwing. Deze zijn maximaal 7,1 m hoog. De onderlinge afstand tussen de woningen bedraagt nu 8 m  
Ons voorstel: de maximale hoogte van de nieuwe bebouwing op 7 m (+10% vrijstelling) stellen in plaats van 8 m (+ 10% vrijstelling) en de minimale onderlinge afstand te vergroten van 5 m (+10% vrijstelling = 4,5 m) naar minimaal 7 m (met 10% afwijking is 6.30 m), gericht op aansluiting op het huidige karakter van de landtong. Daarbij hoort ook het verminderen van het oppervlak van maximaal 80 m<sup>2</sup> voor de begane grond. Dat wijkt wel erg af van oppervlak van ca. 50 m<sup>2</sup> van de huidige bebouwing. Een maximum van bijvoorbeeld 65 m<sup>2</sup> maakt nog steeds grote woningen in twee lagen mogelijk.

*Reactie: Er is een verschil tussen de feitelijke situatie en de planologische situatie. In de planologische situatie verandert alleen de goothoogte. Die willen we veranderen omdat de goothoogte van de bestaande woningen ca. 5 meter is. Bij een nieuwbouwontwikkeling is het gebruikelijk om in het bestemmingsplan enige marge op te nemen om te voorkomen dat er bij uitvoering nieuwe procedures gevoerd moeten worden. De door u vermelde maten en oppervlakten zouden leiden tot een beperking van de bestaande planologische mogelijkheden. Wij zien daar geen aanleiding toe, de huidige situatie laat zien dat deze mogelijkheden niet op voorhand leiden tot de uitersten waar uw zienswijze zich op richt. Verder gaat u ervan uit dat de oppervlakte van de huidige bebouwing 50 m<sup>2</sup> bedraagt. Wij hebben vastgesteld dat de huidige bebouwing 65 m<sup>2</sup> oppervlakte heeft. Tenslotte kan het beperken van de huidige mogelijkheden leiden tot planschade en komt het de planologische uniformiteit van Parc de Bloemert niet ten goede*

### **Aanpassingen ten aanzien van de beeldkwaliteit**

Tevens dienen nadere eisen gesteld te worden aan de beeldkwaliteit/architectuur zodat de nieuwbouw zich voegt in de bestaande (landschappelijke) context. Dit kan door middel van nadere eisen van B&W (waarin in art 3.3. de mogelijkheid wordt geboden) in de vorm van nadere richtlijnen zoals gebruikelijk is in welstandsnota's of beeldkwaliteitsplannen.

Deze aanvullende regels zijn kennelijk wel al mogelijk voor de twee vrije kavels aan de zuidzijde. Dit willen we ook terugzien in de bepalingen van het bestemmingsplan.

*Reactie: Zoals in het voorgaande vermeld is ligt het kader voor beeldkwaliteit vast in onze welstandsnota. Daaraan zijn de bouwplannen voor de al gerealiseerde woningen getoetst en worden ook nieuwe bouwplannen getoetst. Er zijn geen aanvullende regels gesteld voor de twee vrije kavels aan de zuidzijde.*

### **Andere aanpassingen**

Wij gaan akkoord met de eerder reeds toegezegde aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan.

-Schrappen regeling voor de mogelijkheden voor gebouwen 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 uit het plan halen.

-De afwijkingsregel in artikel 3.4 sub c aanpassen zodat een volledig platte afdekking van het hoofdgebouw niet langer mogelijk wordt.

*Reactie: Deze aanpassingen zijn reeds verwoord en meegenomen in de zienswijzennota.*

Bijlage 1.

### **Samenvatting:**

Hierbij dienen wij een zienswijze in op het ontwerpbestemmingsplan Parc De Bloemert II.

De motivatie is dat dit ontwerpbestemmingsplan mogelijkheden biedt om op de centraal in het park gelegen landtong nieuwbouw negen nieuwe woningen toe te voegen die zowel in hoogte, breedte, en volume sterk kunnen afwijken van de huidige acht woningen op de landtong.

De landtong is beeldbepalend in het park door de centrale ligging in de haven.

Er zijn geen nadere eisen aan de verschijningsvorm van deze nieuwe woningen waardoor ook het beeld ingrijpend kan en waarschijnlijk zal wijzigen, waardoor afbreuk wordt gedaan aan de huidige kwaliteit. Omdat er geen garanties gegeven kunnen worden over de uitvoerbaarheid van de plannen, kan bij een gefaseerde uitvoering, het huidige karakter nog verder worden aangetast.

Wij zijn voorstander van een bestemmingsplan en regels die recht doen aan het (huidige) karakter van de landtong, zoals het bij het oorspronkelijke plan ook bedoeld was.

### **Voorgeschiedenis**

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan Parc De Bloemert II hebben de eigenaren van de acht reeds gebouwde woningen op de landtong en recreatiewoningen in de omgeving, een zienswijze ingediend.

Naar aanleiding daarvan heeft de initiatiefnemer van het bouwplan op 28 oktober 2022 een informatieavond georganiseerd waarbij ook twee vertegenwoordigers van de gemeente Tynaarlo aanwezig waren. Dat heeft geleid tot een reactie van uw gemeente op onze zienswijze en op enkele (op ondergeschikte onderdelen) aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan.

Echter onze hoofdbezwaren tegen het ontwerpbestemmingsplan en de voorgenomen bouwplannen blijven daarmee bestaan.

### **Gevolgde procedure**

De gevolgde procedure verdient geen schoonheidsprijs. Per toeval hebben wij kennis genomen van de procedure rondom dit ontwerpbestemmingsplan en onze zienswijzen ingediend. De informatieavond heeft toen plaatsgevonden als een reactie op de ingediende zienswijzen.

Deze avond had voorafgaand aan de publicatie moeten plaatsvinden, zoals in vergelijkbare procedures gebruikelijk is. Ook is een zeer korte reactietermijn afgegeven en is deze slechts met twee weken verlengd.

Het ontwerpbestemmingsplan is dermate ruim geformuleerd dat de ontwikkelaar kennelijk alle vrijheid krijgt die hij wenst terwijl er weinig (rechts)zekerheid is voor de huidige eigenaren/bewoners op de landtong en de overige eigenaren van woningen op het park. De ontwikkelaar en de gemeente trekken samen op in dit project. Het gevoel overheerst dat enkel de belangen van de ontwikkelaar worden behartigd en dat er weinig oog is voor de belangen van de eigenaren en de integrale beeldkwaliteit van het park.

### **Behoud van het huidige karakter van de landtong**

Onze wens is om nieuwe woningen te bouwen op een wijze die recht doet aan het huidige karakter van de landtong, zoals het destijds in 2005 bedoeld was toen de eerste acht woningen zijn gerealiseerd. Het lijkt ons voor de hand te liggen om een bebouwing te realiseren die zich voegt in de bestaande landschappelijke context van de landtong.

De landtong neemt een 'centrale positie' in het park in. Van alle zijden vallen de huidige blauwe woningen met witte accenten op. Het toevoegen van woningen in een andere bouwstijl en met andere volumes zal het beeld van het park ingrijpend wijzigen.

Hieronder enkele beelden van de landtong met huidige woningen aan de haven van De Bloemert.



Het huidige ontwerp kent daarnaast veel 'transparantie' door een onderlinge afstand van de woningen van 8 m<sup>1</sup>. De nokhoogte van de huidige woningen bedraagt 7.10 m<sup>1</sup>. Bovendien is de privacy gewaarborgd door een ontwerp met buitenruimtes op zuidoost- of noordwestzijde en weinig ramen/functies naar de ontsluitingsstraat. Hier is destijds bewust voor gekozen. De huidige verschijningsvorm/architectuur zou je als 'nautisch' kunnen omschrijven.







In het ontwerpbestemmingsplan is daarentegen gekozen voor 'veel vrijheid' in het ontwerp, zowel in de afmetingen van de woningen als in het beeld door het ontbreken van nadere richtlijnen over de te bereiken 'beeldkwaliteit'. Er is geen motivatie bekend waarom hiervan nu zo wordt afgeweken.

Als argument vanuit de gemeente is wel aangegeven dat in het verleden op de landtong een bestemmingsplan vigerend was dat deze maximale maatvoering mogelijk maakte. En dat dit tevens geldt voor de rest van het park (dat inmiddels is volgebouwd).

Daar staat wat ons betreft tegenover dat er nu een nieuwe situatie is ontstaan als gevolg van een in de afgelopen 15 jaar ontstane ruimtelijke context op de centraal in het park gelegen landtong en de directe omgeving.

### **Voorgenomen bouwplannen**

Op 28 oktober jl. heeft de architect van de ondernemer de nieuwste voorstellen voor de woningen aan de noordzijde van de landtong gepresenteerd. Deze wijken in afmetingen, vorm, uitstraling, kleur- en materiaalgebruik, ingrijpend af van de huidige bebouwing.

De woningen komen ook niet meer 'midden op de kavels te staan' maar op de rooilijnen, de onderlinge afstand tussen twee woningen wordt ca 5,5 m<sup>1</sup>. Het huidige en ooit beoogde 'transparante' beeld verdwijnt hierdoor. De aanwezige doorzichten naar de achtergelegen woningen in het park zullen hierdoor verdwijnen. De woningen zijn veel volumineuzer en lijken ook hoger dan de huidige bebouwing.

Deze beelden wil de architect niet publiek maken.

Het huidige 'nautische karakter' en landschappelijke karakter van de landtong wijzigt totaal, zonder dat hiervoor een motivatie is gegeven (behalve dat er gasloos moet worden gebouwd). Het

bouwplan voor de zeven kavels sluit ook niet aan op het omliggende park. De kenmerkende hagen tussen woningen verdwijnen.

Wel heeft de gemeente of ontwikkelaar aangegeven dat er wel nadere eisen worden gesteld aan de twee vrije kavels aan de zuidzijde van de landtong: deze worden gelijk aan de eerder gebouwde woningen.

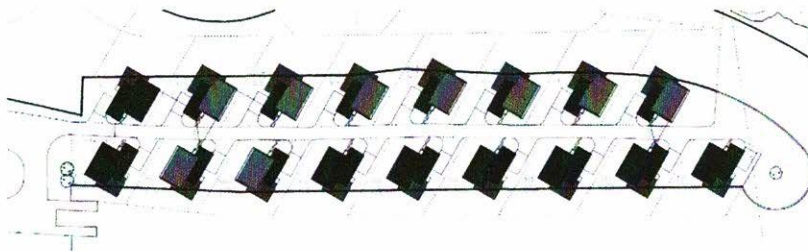
Het is dus kennelijk wel mogelijk om nadere eisen te stellen, echter voor maar twee van de in totaal negen kavels.

### Voorbeeld bouwinitiatief (dat nu niet meer actueel is)

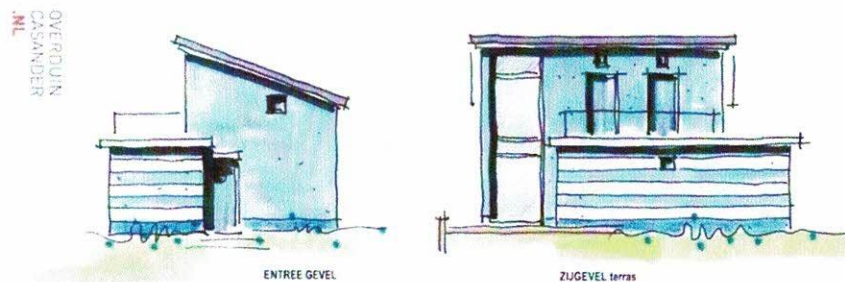
Dat er veel variatie mogelijk is in het ontwerp blijkt uit een illustratie van een eerder bouwinitiatief voor de negen kavels dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. In dit voorstel worden naar architectuur/verschijningsvorm vergelijkbare woningen voorgesteld. (zie onderstaande illustratie).

Tevens wordt een uniform ontwerp voorgesteld voor alle negen nog te bouwen woningen.

woningen opgenomen, waar de nieuwe woningen qua uitstraling en materiaalgebruik bij aansluiten.



Figuur 2.2. Situatietekening toekomstige situatie (grijs gearceerde woningen zijn de nieuw te bouwen woningen (bron: KR8 architecten).



Figuur 2.3. Gevelaanzichten nieuwe recreatiewoningen (bron: Overduin Casander.nl).

### Richtlijnen voor beeldkwaliteit

Er worden in het ontwerpbestemmingsplan geen nadere richtlijnen voor 'beeldkwaliteit' opgenomen of vastgesteld voor nieuwe initiatieven.

Er wordt in de tekst wel de mogelijkheid geboden dat het college van B&W nadere eisen kan stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van een goede landschappelijke inpassing (...) (art 3.3.) Dat is te algemeen geformuleerd en geeft geen garanties. Wij pleiten daarom voor nadere bepalingen.

### Risico van uitvoering in fasen met andere ontwerpen

Dan is er nog een argument om nadere eisen te stellen aan de afmetingen van de nieuwbouw en de beeldkwaliteit.

Er is/wordt door de ondernemer geen enkele garantie gegeven dat de nu gepresenteerde plannen ook daadwerkelijk (integraal) worden gerealiseerd.

Het plan kan ook gefaseerd worden uitgevoerd waarbij in de toekomst voor de ontbrekende woningen een gewijzigd plan kan worden gemaakt, zoals elders op het park ook is gebeurd.

In het huidige economische klimaat met verlaagd consumentenvertrouwen en gestegen rentes op financieringen, is verkoop van deze woningen in het hogere prijssegment onzeker. De ondernemer

heeft aangegeven dat er een voorverkoopdrempel gehaald moet worden, voor gestart gaat worden met de realisatie.

Mocht de ontwikkeling nu niet lukken, dan kunnen in de toekomst binnen dit bestemmingsplan ook andere plannen worden gemaakt, mogelijk door een andere initiatiefnemer.

### **Gewenste aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan**

Wij verzoeken de gemeente Tynaarlo het ontwerpbestemmingsplan aan te passen zodat de vorm en afmetingen van nieuwe bebouwing beter aansluiten bij de maatvoering van de huidige bebouwing. Daardoor ontstaan ook meer garanties voor de huidige 'transparantie' en de reeds aanwezige 'privacy', ook bij een gefaseerde uitvoering.

### **Aanpassingen ten aanzien van de afmetingen/maatvoering**

De maximale afmetingen moeten meer in lijn komen met de huidige bebouwing. Deze zijn maximaal 7,1 m<sup>1</sup> hoog. De onderlinge afstand tussen de woningen bedraagt nu 8 m<sup>1</sup>.

Ons voorstel: de maximale hoogte van de nieuwe bebouwing op 7 m<sup>1</sup> (+10% vrijstelling) stellen in plaats van 8 m<sup>1</sup> (+ 10% vrijstelling) en de minimale onderlinge afstand te vergroten van 5 m<sup>1</sup> (+10% vrijstelling = 4,5 m<sup>1</sup>) naar minimaal 7 m<sup>1</sup> (met 10% afwijking is 6.30 m<sup>1</sup>), gericht op aansluiting op het huidige karakter van de landtong.

Daarbij hoort ook het verminderen van het oppervlak van maximaal 80 m<sup>2</sup> voor de begane grond. Dat wijkt wel erg af van oppervlak van ca. 50 m<sup>2</sup> van de huidige bebouwing.

Een maximum van bijvoorbeeld 65 m<sup>2</sup> maakt nog steeds grote woningen in twee lagen mogelijk.

### **Aanpassingen ten aanzien van de beeldkwaliteit**

Ons voorstel is dat tevens nadere eisen gesteld worden aan de beeldkwaliteit/architectuur/kleur- en materiaalgebruik zodat de nieuwbouw zich voegt in de bestaande bebouwde en landschappelijke context. Dit kan door middel van nadere eisen van B&W (waarin in art 3.3. de mogelijkheid wordt geboden) in de vorm van nadere richtlijnen zoals gebruikelijk is in welstandsnota's of beeldkwaliteitsplannen. Deze aanvullende regels zijn kennelijk wel al mogelijk voor de twee vrije kavels aan de zuidzijde. Dit willen we ook terugzien in de bepalingen van het bestemmingsplan.

### **Andere aanpassingen**

Wij gaan akkoord met de eerder reeds toegezegde aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan.

- Schrappen regeling voor de mogelijkheden voor gebouwen 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 uit het plan halen.
- De afwijkingsregel in artikel 3.4 sub c aanpassen zodat een volledig platte afdekking van het hoofdgebouw niet langer mogelijk wordt.

### **Ondergetekende(n):**

### **Eigenaar van de recreatiewoning De Bloemert:**

Mailadres:

Telefoon:

Datum: 29 november 2022

Handtekening: