

Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Parc de Bloemert II

Het ontwerpbestemmingsplan Parc de Bloemert II heeft van 27 juli tot en met 6 september 2022 ter inzage gelegen. In die periode zijn 8 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben allemaal een gelijke tekst en inhoud. Hieronder wordt de inhoud samengevat en voorzien van een reactie.

In bijlage 1 is de geanonimiseerde zienswijze eenmalig toegevoegd aangezien alle zienswijzen dezelfde inhoud hebben.

De zienswijzen die zijn ontvangen, zijn van:

- 03-09-2022 (email): indiener zienswijze 1;
- 03-09-2022 (email): indiener zienswijze 2;
- 04-09-2022 (email): indiener zienswijze 3;
- 04-09-2022 (email): indiener zienswijze 4;
- 05-09-2022 (email): indieners zienswijze 5;
- 05-09-2022 (email): indiener zienswijze 6;
- 05-09-2022 (email): indiener zienswijze 7;
- Buiten de periode:
- 07-09-2022 (post): indieners zienswijze 8.

De bezwaarden zijn allen eigenaren van de reeds bestaande recreatiewoningen op de 'landtong' die met de bouw van de nieuwe woningen wordt afgerond. 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. Concreet worden de volgende redenen genoemd:

1. In artikel 3.2, lid 1, sub b is bepaald dat de onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen niet minder dan 5 meter mag bedragen. De afstand tussen de bestaande woningen is 8 meter.

Qua bestemmingsregeling is uitgegaan van het bestemmingsplan dat op dit moment van kracht is voor Parc de Bloemert. In dit bestemmingsplan is ook een onderlinge afstand opgenomen van 5 meter. Zie hiervoor tabel 1 waarin de huidige en nieuwe regeling wordt vergeleken. Op dit punt verandert de juridisch planologische situatie niet. Het ontwerp van de negen nieuwe woningen is zodanig dat deze ruimte ook nodig is. Ze zullen naar verwachting op ca 5,5 meter van elkaar komen te staan. De afstand zoals deze is genoemd in zowel het vigerende als nu voorliggende bestemmingsplan wordt daarom gehandhaafd.

2. In artikel 3.2, lid 1, sub d wordt een goothoogte van 6 meter en een bouwhoogte van 8 meter vastgesteld. De goot- en bouwhoogte van de huidige woningen zijn momenteel ca. 5 en 7 meter. Daarom zijn ze het niet eens met de gestelde bouwhoogte.

In het huidige bestemmingsplan is een goothoogte van 3 meter opgenomen (waar de bestaande woningen ook niet aan voldoen) en een bouwhoogte van 8 meter. Omdat de bestaande en dus ook de nieuwe woningen een hogere gootlijn hebben dan 3 meter, is de hoogte van 6 meter opgenomen. Ook de vastgelegde hoogte van 8 meter is gehandhaafd omdat zowel de bestaande als de nieuwe woningen ruim 7 meter hoog zijn. Bij een nieuwbouwwontwikkeling is het gebruikelijk om in het bestemmingsplan enige marge op te nemen om te voorkomen dat er bij uitvoering nieuwe procedures gevoerd moeten worden.

3. In artikel 3.2, lid 1 sub c en f is een maximale oppervlakte bepaald van 80 m² (hoofdgebouw) en 15 m² (bijgebouw). Bij de huidige woningen is er geen onderscheid te zien tussen de hoofd- en bijgebouwen en is er sprake van een gezamenlijk volume van 95 m² (red. Er is gerekend met vloeroppervlakte). Daarom is men het niet eens met deze regeling.

Net als voor de bestaande woningen geldt, is in het ontwerp voor de nieuwe woningen het bijgebouw niet direct als zodanig herkenbaar. Het maakt onderdeel uit van het hoofdvolume. Dit neemt niet weg dat een ondergeschikt bouwdeel dat gebruikt wordt als bijgebouw juridisch wel als zodanig gezien kan worden. Net als bij de vorige punten is hier vooral sprake van een verschil tussen wat de regeling theoretisch gezien mogelijk maakt en het daadwerkelijke ontwerp. Dat zelfde geldt voor de planologische regeling. Deze is exact overgenomen uit de bestaande regeling. Omdat we het volume van 80m² ruimtelijk aanvaardbaar vinden, laten we deze regeling in stand.

Overigens gaat het ontwerp uit van 80m² met inbegrip van het bijgebouw, zoals in de regeling is beschreven. De regeling in artikel 3.2.1. onder f kan de indruk wekken dat er naast een oppervlakte van 80 m² ook nog een bijgebouw van 15 m² gebouwd mag worden. Dat is niet juist. Daarom zal deze regel iets worden aangepast zodat dit misverstand verdwijnt.

Regels Parc de Bloemert (2013)	Regels Parc de Bloemert II (2022)
Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels: 1. het aantal recreatiewoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal recreatiewoningen en het aantal ter plaatse van de aanduiding 'aantal' aangegeven recreatiewoningen; 2. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen bedraagt niet minder dan 5 m; 3. de oppervlakte van een recreatiewoning met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen bedraagt niet meer dan 80 m², dan wel bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer bedraagt; 4. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m (*) en 8 m; 5. hoofdgebouwen mogen niet plat worden afgedekt; 6. per recreatiewoning mogen uitsluitend aangebouwde bijgebouwen tot een oppervlakte van 15 m² en een maximum goothoogte van 2,5 m worden gebouwd, met dien verstande dat in geval van een platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.	Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels: a. het aantal recreatiewoningen bedraagt niet meer dan het aantal ter plaatse van de aanduiding 'aantal' aangegeven recreatiewoningen; b. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen bedraagt niet minder dan 5 m; c. de oppervlakte van een recreatiewoning met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen bedraagt niet meer dan 80 m²; d. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 6 m en 8 m; e. hoofdgebouwen worden niet plat afgedekt; f. per recreatiewoning worden uitsluitend aangebouwde bijgebouwen tot een oppervlakte van 15 m² 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.
(*) De bestaande woningen op de landtong zijn strijdig met dit artikel. Deze woningen hebben een goothoogte van ca 5 meter.	

4. In artikel 3.2.2 en 3.2.3 worden de mogelijkheden voor gebouwen voor nutsvoorzieningen en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' geregeld. De bezwaarden willen deze mogelijkheid graag helemaal niet geboden hebben.

De regeling voor nutsgebouwen geldt in het bestaande plan voor het gehele plangebied van Parc de Bloemert. Daarin is het logisch om de mogelijkheid voor een nutsgebouw te regelen. Aangezien dit bestemmingsplan zich beperkt tot de percelen van de negen recreatiewoningen, is deze regel niet van belang. Ondanks dat er in de praktijk geen gevolg aan gegeven kan worden, kan dit artikel komen te vervallen.

De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal in het plan blijven bestaan. Het gaat hier om zeer ondergeschikte bouwwerken die vaak ook al door middel van vergunningvrij bouwen mogelijk zijn. Als iemand bijvoorbeeld een vlaggenmast of een pergola in de tuin wil zetten, willen we dat gewoon mogelijk blijven maken.

5. In artikel 3.3 (nadere eisen) en 3.4 (afwijken van de bouwregels) worden criteria genoemd. In deze criteria ontbreken volgens de bezwaarden de aspecten 'privacy' en 'transparantie/doorzicht'. Ze vinden dat beter dan het algemeen geformuleerde "goede landschappelijke inpassing".

De genoemde criteria (voor nadere eisen of afwijken) zijn de gebruikelijke criteria in dit soort gevallen. Ze zijn bewust wat algemeen geformuleerd omdat ze juist enige flexibiliteit moeten bieden. Daarom wordt vaak een term als 'goede landschappelijke inpassing' gebruikt. De gewenste transparantie of doorzicht valt onder deze bredere formulering. Overigens kan transparantie of doorzicht nog altijd op veel manieren worden uitgelegd.

Het criterium van privacy wordt niet genoemd in een bestemmingsplan. In een bestemmingsplan worden alleen ruimtelijk relevante zaken geregeld. Privacy vindt zijn beslag in het Burgerlijk wetboek. Daarin zijn veel criteria genoemd die van toepassing zijn op bijvoorbeeld balkons of ramen aan de zijkant van een woning. Pas wanneer de uitvoering van de bestemmingsregels zich nadrukkelijk verzetten tegen deze regels uit het Burgerlijk Wetboek is het noodzakelijk extra regels op te nemen. Dat is hier niet aan de orde. Het plan is prima uit te voeren op een wijze die voldoet aan het Burgerlijk Wetboek. De af te geven omgevingsvergunningen worden hier ook aan getoetst.

6. In artikel 3.4 sub a is bepaald dat door middel van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid de onderlinge afstand tussen de woningen kleiner mag zijn dan 5 meter, in die zin dat de aangebouwde bijgebouwen geschakeld gebouwd kunnen worden. Dit heeft tevens het gevaar in zich dat er op die manier groepsaccommodaties worden gebouwd. Dat is elders op Parc de Bloemert ook gebeurd.

Dit is een standaard regeling die geldt voor het hele Parc de Bloemert. Het betreft een afwijkingsmogelijkheid waar niet per definitie aan meegewerkt hoeft te worden. Wanneer de gemeente een dergelijke aanvraag ontvangt, moet er altijd nog een ruimtelijke afweging plaatsvinden. Op deze locatie is een afwijking waarbij de bijgebouwen aan elkaar gebouwd worden niet logisch en niet wenselijk. Ook is een groepsaccommodatie niet gewenst op deze plek. We zullen de afwijkingsmogelijkheid daarom ook schrappen uit de regels van dit plan.

7. In artikel 3.4 sub b zijn de mogelijkheden voor een bijgebouwtje van 6 m² opgenomen. De maximale bouwhoogte van 2,5 meter zal doorgaans leiden tot een platte afdekking. Dit is tegenstrijdig met de maatvoering waar Parc de Bloemert zelf op stuurt (6 m², 2,90 meter hoog, dakhelling maximaal 15 graden). Voorgesteld wordt hierop aan te sluiten.

Deze afwijkingsregeling geldt momenteel voor het hele Parc de Bloemert. Wanneer daar een vergunning voor wordt aangevraagd, zal de gemeente deze verlenen, wat ook de privaat afgesproken regels zijn op het park. De gemeente kan voor deze negen woningen een andere regeling opnemen (aangepast op de richtlijnen vanuit Parc de Bloemert) maar dan blijft voor de rest van het hele park nog steeds de nu beschreven regeling gelden. Het heeft daarom weinig zin deze uitzondering te maken. Wel is het goed om los van deze procedure in de nabije toekomst de door het park gestelde voorwaarden aan bebouwing eens te vergelijken met de bestemmingsplanregels.

8. In artikel 3.4 sub c is de mogelijkheid opgenomen om af te wijken van de regels voor de afdekking van het hoofdgebouw. De afwijking maakt het mogelijk om een lagere dakhelling (c.q. platte afdekking) toe te passen. Hier zijn de bezwaarden op tegen.

Dit is een standaard regeling die geldt voor het hele Parc de Bloemert. Het ontwerp van de nieuw te bouwen recreatiewoningen zou een gedeeltelijke platte afdekking kunnen bevatten. Dit is overigens ook voor de bestaande woningen aan de orde. Zonder deze afwijkingsregel kunnen de nieuwe woningen niet gebouwd worden en zijn ook de woningen van de bezwaarden in strijd met het bestemmingsplan. De regel zal blijven bestaan maar wel zo worden aangepast dat niet het gehele hoofdgebouw plat kan worden afgedekt. Artikel 3.4 sub c zal hiervoor worden gewijzigd in een 'gedeeltelijk platte afdekking' van maximaal 50%.

9. In de algemene afwijkingsregels wordt de mogelijkheid geboden tot een afwijking van 10% van de genoemde maten.

Het betreft hier een algemene afwijkingsmogelijkheid die in praktisch elk bestemmingsplan in Nederland is opgenomen. De 10% vrijstellingsmogelijkheid is opgenomen om enige flexibiliteit te geven in gevallen waarbij het verlenen van medewerking in planologisch opzicht geen bezwaar is. De mogelijkheid hoeft dus niet automatisch toegepast te worden. Voor toepassing van deze regel zal altijd een ruimtelijke afweging plaatsvinden.

= = = =

Samenvattend hebben de bezwaarden moeite met de regels omdat de regels hogere en anders gevormde woningen mogelijk maken. Het is echter bijna onmogelijk om de regels zo specifiek te maken dat alleen de te ontwerpen woningen binnen deze regels passen. Dit geldt ook voor de reeds bestaande woningen. Om die reden zullen planregels altijd iets ruimer zijn dan wat er daadwerkelijk gebouwd is of wordt. In het verdere proces van de bouw van de negen recreatiewoningen is het daarom goed om met de ontwikkelaar in contact te blijven over de daadwerkelijke bouwplannen. Waar de planregels echt onwenselijke gevolgen kunnen hebben (zoals de geschakelde woningen) zullen deze worden aangepast.

Naast de bezwaren worden nog enkele punten genoemd die niet echt bezwaren zijn. Deze voorzien we ook van een reactie.

10. De bezwaarden stellen vragen over de status van de tekeningen in de toelichting, ook in relatie tot de planregels.

De regels van het plan zijn leidend en juridisch bindend. De toelichting geldt slechts ter illustratie van het plan. De regels zijn ruimer geformuleerd omdat, zeker in nieuwbouwtrajecten, regelmatig nog details veranderen. Wanneer de regels, voor zover dat al mogelijk zou zijn, exact mogelijk maken wat het ontwerp van de woningen is, moet bij iedere kleine verandering alweer een nieuwe procedure worden gevoerd.

De zorgen van de bezwaarden zitten vooral in de ruimte die de regels bieden. Dit is, zoals hiervoor beschreven, nooit helemaal te voorkomen. Waar de regels echt onwenselijke gevolgen kunnen hebben, zijn deze aangepast. De afbeeldingen van de woningen en bijbehorende tekst in de toelichting zijn ge-update.

11. Planschade: de bezwaarden geven aan dat ze een verzoek om planschadevergoeding zullen indienen als de plannen blijven zoals ze zijn.

Planschade maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure en zal separaat worden behandeld. Het indienen van een verzoek om planschadevergoeding staat ook los van het indienen van een zienswijze. Het is wel goed om te vermelden dat bij de beoordeling van planschade de oude en nieuwe planologische situatie wordt vergeleken. Zoals eerder aangegeven, verschillen de planregels nauwelijks ten opzichte van de huidige situatie. Slechts de goothoogte is iets aangepast.

12. Ten slotte worden nog enkele onjuistheden en slordigheden ten aanzien van de toelichting genoemd.

Deze worden voor zover relevant overgenomen.

Bijlage 1: Geanonimiseerde zienswijze

From: [REDACTED]
Date: 3 Sep 2022 14:30:40 +0200
To: "Gemeente Tynaarlo" <Info@tynaarlo.nl>
Subject: Ik deel zienswijze ontwerpbestemmingsplan De Bloemert II def met u
Attachments: zienswijze ontwerpbestemmingsplan De Bloemert II def.docx

Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Parc de Bloemert II

Geachte gemeenteraad van de gemeente Tynaarlo,

Naar aanleiding van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan Parc de Bloemert II, dienen wij - als eigenaar van een van de acht reeds gebouwde woningen- de volgende zienswijze in.

Inleiding

Dit ontwerpbestemmingplan maakt de bouw van negen recreatiewoningen op Parc de Bloemert mogelijk.

Zoals wordt aangegeven is het plan is een logische invulling van de landtong op het recreatiepark en met de realisatie van deze recreatiewoningen is in de opzet van het park al sinds 2003 rekening gehouden.

Onze zienswijze gaat er met name over dat dit ontwerpbestemmingsplan 'vrijheden' biedt die een afwijkende invulling van deze negen woningen mogelijk maakt -in vergelijking met de acht al gebouwde woningen. Deze negen woningen zijn onderdeel zijn van een zorgvuldig samenhangend plan uit 2003 voor zeventien woningen, dat op deze wijze anders uitgevoerd zal worden.

In de toelichting is geformuleerd: *'de te realiseren recreatiewoningen sluiten wat betreft de uitstraling aan bij de recreatiewoningen die al op de landtong aanwezig zijn'*.

Het ontwerpbestemmingsplan biedt echter ook alternatieve mogelijkheden.

Uitgangspunt voor ons (ideaal eindbeeld) is om (nagenoeg) identieke woningen te realiseren voor een uniforme uitstraling zoals ook elders op landtongen in het park gerealiseerd is, transparantie en samenhang én vanuit oogpunt van behoud van privacy, zoals vanaf 2003 is beoogd.

De landtong is klein en de onderlinge afstanden tussen de woningen zijn gering.

In het oorspronkelijke ontwerp (met 17 identieke woningen) was de onderlinge privacy een essentieel onderdeel van het ontwerp.

Om die reden waren destijds de uitgangspunten:

- De woningen aan de zuidzijde van de straat midden op de landtong, hebben een oriëntatie van de belangrijkste verblijfruimten en buitenruimte op het zuid-oosten.
- De woningen aan de noordzijde van de straat hebben een oriëntatie van de belangrijkste verblijfruimten en buitenruimte op het noord-westen.
- De onderlinge afstand tussen de woningen bedraagt 8 meter.
- De woning is één vrijstaand bouwvolume, niet een samengesteld bouwvolume met hoofd- en bijgebouw.

Met de nu omschreven regels en toelichting daarop worden 'vrijheden' toegestaan, die tot een aanzienlijke verslechtering van de samenhang, de privacy en transparantie van het ontwerp van de landtong kan leiden.

Bovendien zijn hogere en anders vormige woningen dan nu zijn gerealiseerd toegestaan.

Door mogelijk te maken woningen te schakelen kunnen grotere woningen worden gecreëerd die geschikt zijn voor groeps-accommodaties.

Dit alles is niet gewenst en strijdig met de vooruitzichten ten tijde van de koop van de woning.

Omdat het om recreatiewoningen gaat, is het aspect privacy plus het voorkomen van overlast, mogelijk nog belangrijker dan bij reguliere woningen: mensen verblijven immers op het park om te recreëren en dus onder meer om tot ontspanning te komen.

In het onderstaande wordt dit toegelicht.

Ad. REGELS

Ten aanzien van de regels van het ontwerpbestemmingsplan De Bloemert II, maken de volgende bepalingen andere, en met name ook anders vormgegeven en ook hogere/bredere woningen mogelijk, dan er nu zijn gerealiseerd.

Wij maken om die reden bezwaar tegen de volgende bepalingen:

Art 3.2.1.

Ad b. *'De onderlinge afstand bedraagt niet minder dan 5 meter'*. De onderlinge afstand tussen de huidige acht woningen bedraagt **8 meter**. 5 meter is een aanzienlijke vermindering die ingrijpend is voor het beeld en de privacy. Een van de kwaliteiten van het huidige ontwerp en de uitstraling is dat het vrijstaande woningen betreft die rondom 'in het groen en water' staan met 'doorzichten' (transparantie). Wij zijn het dus niet eens met de mogelijkheid om de onderlinge afstand tussen de woningen (fors) te verminderen.

Ad d. *'de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 6m en 8 m*. De goothoogte van de huidige woningen bedraagt ca. 5 meter, de bouwhoogte bedraagt ca. 7 meter. Niet eens met deze verruiming naar resp. 6 en 8 meter.

Ad c in combinatie met f.

Het oppervlak van de huidige woningen inclusief bijgebouwen is ca. 95 m². Een 'bijgebouw' is niet als zodanig in het ontwerp herkenbaar. Wij zijn het om die reden niet eens met het onderscheid maken tussen hoofdgebouw en bijgebouw, temeer omdat het omschreven doel is om woningen te bouwen die naar uitstraling vergelijkbaar zijn met de huidige woningen.

NB in dat kader verwijzen we ook nog naar **art. 3.4 a.** waarin nog een afzonderlijke bepaling voor deze bijgebouwen is opgenomen.

NB 2 voor alle bepalingen in art 3.2.1: in artikel 7 wordt bovendien een afwijking van 10% van genoemde maten toegestaan!

Art 3.2.2. en 3.2.3.

Deze artikelen gaan over op gebouwen voor nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Deze artikelen zijn wat ons betreft niet van toepassing.

Of formuleren dat bouwwerken anders dan (maximaal) negen recreatiewoningen niet zijn toegestaan.

Art. 3.3. Nadere eisen en art. 3.4. afwijken van bouwregels

Het college van burgemeester en wethouders (verder het college van B&W te noemen) kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van gebouwen.

Wij missen in dit kader het benoemen van een van de meest belangrijke criteria: namelijk het criterium 'privacy'. Ook vinden wij 'transparantie/doorzicht' in de huidige situatie en het oorspronkelijke plan een belangrijk criterium, waar bij afwijkende ontwerpen nadere eisen aan gesteld kunnen worden (*dat is concreter geformuleerd dan het criterium 'een goede landschappelijke inpassing'*)

Wat ons betreft dienen door het college van B&W nader te stellen eisen op de regels zich met name te richten op behoud van privacy en de transparantie, en de uitstraling zoals dit in het oorspronkelijke ontwerp van de woningen uit 2003 beoogd en ook gewaarborgd was.

Art 3.4 afwijken van de bouwregels

Voor het afwijken van de bouwregels wordt het aspect 'privacy' en 'transparantie/doorzicht' evenmin als criterium genoemd. Dit dient toegevoegd te worden.

Ad a. Hierin wordt aangegeven dat in afwijking van de regels bijgebouwen geschakeld kunnen worden.

Het grootste bezwaar hiertegen is dat op deze wijze woningen -via de bijgebouwen- kunnen worden geschakeld om groepsaccomodaties mogelijk te maken. Elders op het park zijn dergelijke woningen gerealiseerd. Het gebruik hiervan door groepen jongeren leidt regelmatig tot (grote) overlast. Omdat de mogelijkheid van het schakelen van woningen via bijgebouwen kan leiden tot groepsaccomodaties, is deze afwijking van de regels ten zeerste ongewenst.

Bovendien: een van de kwaliteiten van het huidige ontwerp en de uitstraling is dat het vrijstaande woningen betreft die rondom 'in het groen en water' staan met 'doorzichten' (transparantie). Wij zijn om deze twee redenen tegen het opnemen van deze bepaling om van de bouwregels af te wijken.

Ad b. Ook nu is het mogelijk om één vrijstaande berging te bouwen.

De bepaling van een maximale hoogte van 2,5 m¹ leidt tot een schuurtje met een plat dak. De schuurtjes die nu zijn gerealiseerd hebben allen een hellend dak conform voorschriften vanuit Park De Bloemert (*via de coöperatie De Bloemert II*), te weten afmetingen: 2 bij 3 m¹, hoogte 2.90 m¹ en dakhelling maximaal 15 graden. Voorstel is om deze huidige op het park geldende bepalingen van maten, nokhoogte en dakhelling aan te houden.

Ad. c. Vanuit oogpunt van uitstraling van de landtong zijn uniforme dakhellingen essentieel. Om die reden ook tegen de mogelijkheid om bij de dakhelling een afwijking mogelijk te maken.

Artikel 7 algemene afwijkingsregels

Ad. a. Het bevoegd gezag kan een afwijking van de in het plan genoemde maten met maximaal 10% toestaan.

Gelet op het feit dat de woningen dicht op elkaar staan en privacy en uitzicht al snel kunnen worden belemmerd, niet eens met deze (algemene) bepaling. Deze afwijking is in deze specifieke situatie ongewenst, temeer omdat er al een aanzienlijke verruiming van de maten wordt voorgesteld. Dus tegen het opnemen van deze afwijking.

Samenvattend: uitgangspunt is wat ons betreft de toevoeging van (maximaal) negen woningen op een wijze die de huidige en in 2003 beoogde uitstraling, transparantie en programma (woningen voor maximaal 6 personen) in stand houden en bovendien de privacy die in het oorspronkelijke plan is voorzien, kan waarborgen. De regels maken andere met name hogere en anders gevormde en gesitueerde woningen mogelijk. Daarbij kan bovendien van de regels worden afgeweken. Het is mogelijk om woningen te realiseren waarbij de in 2003 bij het toenmalige ontwerp beoogde privacy wordt verminderd. Het is zelfs mogelijk om via het schakelen van bijgebouwen groepsaccomodaties te realiseren. Dat alles is ongewenst.

NB De status van de ontwerpaftbeeldingen in de toelichting is onbekend. Deze ontwerpvoorstellen zijn bovendien niet wenselijk omdat ze door het afwijkende ontwerp van het terras op de 1^e verdieping ernstig afbreuk doen aan de privacy.

Ad TOELICHTING

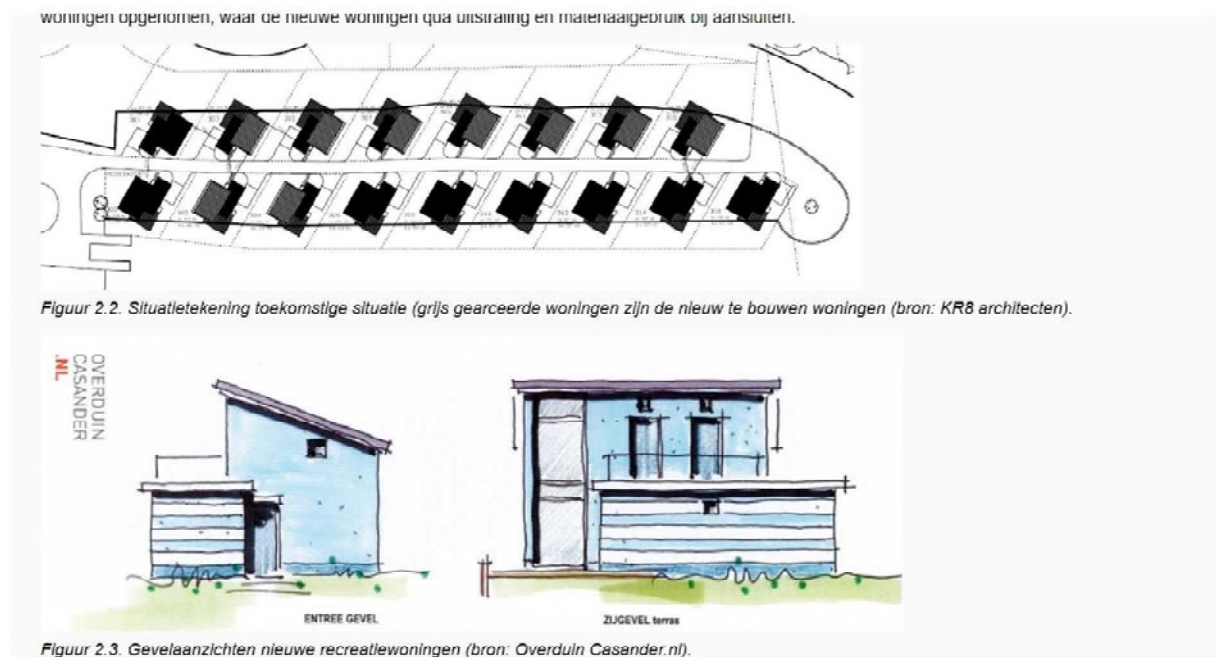
Art 2.2. Toekomstige situatie.

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt in art 2.2. 'toekomstige situatie' een beeld gegeven van het ontwerp van de plannen van de nieuwe woningen.

Daarbij staat als toelichting:

'de te realiseren recreatiewoningen sluiten wat betreft de uitstraling aan bij de recreatiewoningen die al op de landtong aanwezig zijn (...) op onderstaande afbeeldingen is de nieuwe indeling van het gebied weergegeven en de gevels van de nieuwe woningen'.

Met onderstaande illustraties:



Uit beide tekeningen blijkt dat het voorgenomen ontwerp één belangrijke en essentiële afwijking van het ontwerp van de huidige bebouwing laat zien: de woningen krijgen een terras op de 1^e verdieping met uitzicht naar drie zijden. Deze terrassen zijn daarmee zowel zuid-west als noord-oost resp. noord-oost als zuid-west georiënteerd.

Dat leidt tot een aanzienlijke verslechtering van de privacy bij het gebruik van dit terras. Dit ontwerpvoorstel is vanuit oogpunt van privacy dan ook ten zeerste ongewenst.

In het huidige ontwerp is bij het gebruik van het terras de privacy wél gewaarborgd voor de woningen aan de andere zijde van de straat.

Omdat de woningen vrijstaand zijn en rondom tuin en terras hebben is deze ontwerpkeuze bovendien onnodig: er zijn voldoende verblijfsmogelijkheden met zon (en privacy) gedurende de hele dag in én rondom de woning.

Status van de tekeningen van art 2.2. versus de regels van het bestemmingsplan

Onze vraag richt zich bovendien op de status van deze ontwerptekeningen in art 2.2. 'toekomstige situatie'.

In art 2.2. staat 'absoluut' geformuleerd bij de afbeeldingen: *'op onderstaande afbeeldingen is de nieuwe indeling van het gebied weergegeven en de gevels van de nieuwe woningen'*.

Echter met de regels zijn wel degelijk afwijkende ontwerpen mogelijk. De regels gaan zover bekend boven de toelichting. Het ontwerp van deze woningen wordt pas duidelijk bij de aanvraag en toetsing van aanvragen omgevingsvergunning.

Het is niet ondenkbaar dat het plan gefaseerd wordt uitgevoerd en over enige jaren andere ontwerpkeuzes worden gemaakt.

In hoeverre zijn deze beelden leidend c.q. dwingend bij een toetsing in het kader van de aanvragen omgevingsvergunning? De regels maken immers ook andere ontwerpen mogelijk.

En waarom zijn de regels dan zo ruim opgesteld? Deze beelden hebben dan ook weinig status, maar laten een mogelijk ontwerp zien, dat leidt tot een aanzienlijke aantasting van de privacy.

NB merk op dat een foto van de bestaande woningen waar naar wordt verwezen niet is opgenomen in de toelichting.

Planschade

Als dit bestemmingsplan ongewijzigd wordt aangenomen dan zal dit leiden tot een andere eindsituatie dan het vooruitzicht was ten tijde van de koop van onze woning.

Dat was immers tot op heden het plan uit 2003 met 17 identieke woningen als eindsituatie.

Omdat privacy, kwaliteit van het beeld, transparantie/openheid en mogelijk zelfs het gebruik van de woningen anders zal worden, doet dit afbreuk aan het verblijfsgenot. Dat zal leiden tot een vermindering van de waarde van de woningen.

Wij zijn voornemens om in die situatie een verzoek tot planschade in te dienen.

Tot slot

Wij roepen de gemeenteraad op een plan vast te stellen dat tot doel heeft de landtong te bebouwen conform het plan en de uitgangspunten zoals in 2003 opgesteld. Daar voldoet dit plan niet aan, een plan immers dat veel vrijheden bevat en daardoor diverse alternatieve bebouwingsmogelijkheden mogelijk maakt die afbreuk doen aan de huidige kwaliteiten ten aanzien van uitstraling, transparantie, privacy en mogelijk zelfs het gebruik.

Ondergetekende(n):

Eigenaar van de recreatiewoning De Bloemert: [REDACTED]

Mailadres: [REDACTED]

Telefoon: [REDACTED]

Datum: 02 09 2022

Handtekening: [REDACTED]

Bijlage: overige opmerkingen

In de stukken zijn enkele onjuistheden/slordigheden opgenomen.

Art 1.1. van de toelichting. In de aanleiding van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is het woord 'niet' vergeten.

Bijlage beknopte natuurtoets De Bloemert Midlaren van 25-08-2021

'Uit de omgeving zijn de niet-vrijgestelde grondgebonden zoogdiersoorten bever, steenmarter, boommarter, eekhoorn, waterspitsmuis en otter bekend. Voor deze diersoorten ontbreekt leefgebied binnen het plangebied. Een soort als bever en otter kan wel incidenteel langs het plangebied zwemmen. Het plangebied is echter door de beschoeide oevers niet of lastig te bereiken en biedt ook geen geschikt landbiotoop'.

Dat is onjuist/onvolledig: er is incidenteel wel degelijk een bever op de landtong gesignaleerd.

Indien werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen in gebruik zijnde nesten van vogels worden verstoord of vernietigd. Dit is bij wet verboden. Vernietiging of verstoring van in gebruik zijnde nestplaatsen kan voorkomen worden door bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen. Een standaardperiode voor het broedseizoen is er niet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt evenwel dat het broedseizoen van 15 maart tot 15 juli duurt.

Dit is van belang omdat er jaarlijks nesten o.a. van zwaluwen op de landtong zijn.

Bijlage: watertoets

'Plan voorziet in opvullen van laatste nog niet ingevulde percelen. Plan voorziet in de bouw van maximaal 9 recreatiewoningen van maximaal elk 80 vierkante meter (inclusief bijgebouwen). Totale oppervlakte aan gebouwen betreft dus 720 vierkante meter'.

De berekening is onjuist: dit moet zijn exclusief bijgebouwen. Totaal dus. 855 vierkante meter inclusief bijgebouwen.