



# Nota van Zienswijzen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Bolmeer 6 Zevenhuizen

## 1 Ontvangen zienswijzen

Tijdens de termijn van inzagelegging zijn zienswijzen ingediend door:

| Reclamant 1 |  |  | 27 januari 2026 |
|-------------|--|--|-----------------|
| Reclamant 2 |  |  | 27 januari 2026 |
| Reclamant 3 |  |  | 27 januari 2026 |

Ten aanzien van de zienswijzen kan over de ontvankelijkheid het volgende overwogen worden:  
**De schriftelijke zienswijzen zijn allen tijdig ingediend.**

### Belanghebbendheid

Het ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22p Bolmeer 6 Zevenhuizen heeft van 19 december 2025 t/m 29 januari 2026 ter inzage gelegen en hierop zijn drie zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Wel willen wij opmerken dat op basis van artikel 8:1 kan een belanghebbende tegen een besluit beroep instellen bij de bestuursrechter. Onder belanghebbende wordt, op basis van artikel 1:2 Awb, verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. In de lijn van de jurisprudentie moet er hierbij worden beschouwd of het besluit 'gevolgen van enige betekenis' oplevert voor de indiener van het beroep.

Dat in ogenschouw nemende is reclamant 3 woonachtig op circa 19 km (hemelsbreed) van de planlocatie. Dat maakt dat wij reclamant niet aanmerken als belanghebbende. Het staat echter eenieder vrij om een zienswijze in te dienen. Zodoende is de zienswijze meegenomen in de beantwoording en opgenomen in de reactienota.

## 2 Samenvatting en beoordeling zienswijzen

De ingekomen zienswijzen zijn onderstaand samengevat en beoordeeld:

| Reclamant 1             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Samenvatting zienswijze | <p><b>1.Reclamant wenst dat expliciet wordt vastgelegd in het Tam Omgevingsplan uitsluitend ziet op de herbestemming van het perceel naar wonen met gedeeltelijke functie tuin, met behoud van inpandige Bed&amp;Breakfast en de bestaande blokhut (tevens benoemd als recreatiewoning of kamphuis/ groepsaccomodatie)</b></p> <p>Reclamant wenst dat expliciet in het Tam Omgevingsplan wordt vastgelegd dat het voorziet in de omzetting van de bestemmingen "Agrarisch" en "Recreatie-Verblijfsrecreatie", naar de bestemming "Wonen" en de functieaanduiding "tuin" op het perceel, zoals deze zijn opgenomen op de bij het Tam Omgevingsplan behorende verbeelding en bijbehorende planregels. Planologische borging van de bestaande toestand op het perceel zonder uitbreiding van de functies of gebruiksintensiteit. Reclamant wenst dat expliciet in de toelichting en verkennende bijlagen geen juridische rechten creëren. Toelichtingen, motiveringen en bijlagen bij een Tam Omgevingsplan hebben geen zelfstandige planologische werking, tenzij deze expliciet onderdeel uitmaken van de regels.</p> <p><b>2.Reclamant wenst dat expliciet wordt vastgelegd dat de</b></p> |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p><b>verkenning kleinschalig kamperen (bijlage 1) geen onderdeel uitmaakt van het juridisch bindend plan en geen planologische werking heeft.</b></p> <p>In bijlage 1 (integraal advies Omgevingsdienst Groningen) in het Tam Omgevingsplan is een verkenning opgenomen naar de mogelijke realisatie van een kleinschalig kampeerterrein op het perceel. Deze verkenning is niet opgenomen in de planregels en kent geen verankering op de planverbeelding.</p> <p><b>3. Reclamant wil dat de functiewijziging op het perceel beperkt blijft tot wonen met gedeeltelijke functie tuin en dat er geen sprake is van een verruiming van de recreatieve mogelijkheden.</b></p> <p>Reclamant geeft aan dat het Tam Omgevingsplan niet voldoet aan het rechtzekerheidsbeginsel en motiveringsplicht.</p> <p><b>4. Reclamant geeft aan dat er onjuiste en onzorgvuldige participatie is uitgevoerd en wenst dat er opnieuw aan participatie gedaan wordt.</b></p> <p>Reclamant geeft aan dat in het participatieverslag, bijlage 4 in het Tam Omgevingsplan, staat dat zij zijn geconsulteerd als omwonenden over het plan. Deze vermelding is feitelijk onjuist. Reclamant is niet benaderd en dus niet geïnformeerd en hebben dus geen mening gegeven. De uitgevoerde participatie voldoet niet aan het zorgvuldigheidsbeginsel (Awb) en participatie uitgangspunten (OW) en de reclamant wil dat het participatieverslag aangepast wordt op onjuistheden en wenst dat de initiatiefnemer van het plan wordt verplicht een vernieuwd participatieproces uit te voeren voor daadwerkelijk te raadplegen omwonenden, zodat alle belangen correct en feitelijk worden meegenomen.</p> <p><b>5. Reclamant geeft aan dat er geen sprake is van een kenbare en evenwichtige belangenafweging in de besluitvorming.</b></p> <p>Reclamant vindt dat zij als direct aangrenzende omwonenden niet zijn geconsulteerd en onjuist en niet expliciet zijn betrokken bij de besluitvorming. De reclamant wenst dat de besluitvorming wordt herzien of wordt verduidelijkt, waarbij de belangen van alle direct omwonenden correct zijn meegewogen. En dat expliciet wordt vastgelegd dat het Tam Omgevingsplan geen nieuwe rechten schept ten aanzien van recreatief gebruik die de belangen van direct omwonenden kunnen beïnvloeden.</p> <p><b>6. Reclamant maakt een voorbehoud ten aanzien van voorzienbaarheid en planschade.</b></p> <p>Reclamant wenst dat in het Tam Omgevingsplan expliciet wordt vastgelegd dat aan dit Tam Omgevingsplan geen voorzienbaarheid kan worden ontleend voor toekomstige recreatieve uitbreidingen op het perceel, waaronder kamperen, zodat dit juridisch bindend is.</p> |
| <b>Bijlagen</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Beoordeling zienswijze</b> | <p>1. De regels en bijbehorende verbeelding zijn juridisch bindend. In de rechtspraak (ECLI:NL:RVS:2022:846) is al sinds jaar en dag de regel dat de toelichting voor deze toetsing niet bindend is. De toelichting heeft wel betekenis in zoverre dat deze over de bedoeling van de raad meer inzicht kan geven. Dit is het geval als de bestemming en de bijbehorende planregels waaraan moet worden getoetst op zichzelf en in samenhang niet duidelijk zijn. Omwille van de rechtszekerheid moet een planregel letterlijk worden uitgelegd. Kijkende naar de regels en de verbeelding wordt niet ingezien welke gebruiksuitbreiding dan wel verdere functies</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                  | <p>mogelijk worden gemaakt anders dan een woonfunctie met bijbehorende mogelijkheden, een B&amp;B en de bestaande recreatiewoning. Wij zien echter wel dat artikel 7.5 ingaat op maatwerkvoorschriften voor het realiseren van een kleinschalig kampeerterrein, terwijl deze expliciet verboden is in artikel 9.2 en 11.1 onder d, zonder dat daar een binnenplanse afwijking voor is opgenomen. Dat maakt artikel 7.5 niet alleen overbodig maar schept ook verwarring. Artikel 7.5 wordt ambtshalve geschrapt.</p> <p>2. In de zienswijze wordt gerefereerd aan bijlage 1 van de toelichting. Dit was een milieuvadvis op basis van een eerder plan waarbij wel naar voren is gekomen hoe de ontwikkeling op Bolmeer 6 zich verhoudt tot het tegenover gelegen Agrarische bedrijf aan de 5.1.2e. De in bijlage 1 voorgestelde ontwikkeling is echter niet teruggekomen in het plan en voegt ook niks toe. Deze zal uit de toelichting worden gehaald.</p> <p>3. Ten aanzien van uitbreiding van toekomstige recreatieve ontwikkelingen is het plan conserverend. Art. 7.2 e&amp;f regelen bestaande recreatieve activiteiten, maximaal 120m<sup>2</sup> aan B&amp;B ruimte in het woonhuis en een recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding zoals die nu ook aanwezig is. In artikel 7.3.2 onder c. Valt te lezen dat de bestaande maatvoering van de recreatiewoning moet worden aangehouden, daarmee wordt geborgd dat deze niet kan worden uitgebreid. In artikel 9.2 onder a. Is expliciet opgenomen dat andere recreatievoorzieningen anders dan de toegedeelde functies aan locaties strijdig zijn. Daarmee is er bij recht geen uitbreiding mogelijk van recreatieve voorzieningen binnen het plan en kan daarmee ook worden uitgesloten dat het plan kan worden aangemerkt als een voorbereiding op toekomstige recreatieve uitbreiding op het perceel.</p> <p>Volledigheidshalve willen wij opmerken dat de verruiming van mogelijkheden in het buitengebied zoals die is opgenomen in de 'Herziening Bestemmingsplan Buitengebied Westerkwartier' (hierna: Herziening) niet van toepassing zijn op het perceel Bolmeer 6. Artikel 1.3 van de Herziening verklaart het plan namelijk van toepassing op alle plannen die ten tijde van vaststelling in werking waren. Het plan voor Bolmeer 6 was ten tijde van de vaststelling in de Ontwerpfase en daarmee niet in werking. Derhalve zijn de Herziening en de daarin geboden mogelijkheden niet van toepassing op het perceel Bolmeer 6.</p> <p>4. Als gemeente vinden wij het belangrijk dat bij ontwikkelingen aan participatie wordt gedaan. De initiatiefnemer is ook vereist om aan te geven of participatie heeft plaatsgevonden, en zo ja hoe dat is verlopen. In bijlage 4 van het plan is een participatieverslag bijgevoegd en er is aangegeven dat er is gesproken met u als indiener van de zienswijze en dat u geen bezwaar had. U geeft te kennen dat dit niet is gebeurd. Als gemeente zijnde kunnen wij niet achterhalen wie gelijk heeft.</p> <p>5. Zie 2.&amp;4. voor het antwoord op punt 5.</p> <p>6. Zie 3. voor het antwoord op punt 6. Het staat reclamant altijd vrij om een nadeelcompensatie claim in te dienen.</p> |
| <b>Conclusie</b> | Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen stellen we voor deze zienswijze gedeeltelijk over te nemen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Voorgestelde wijziging</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Artikel 7.5 uit de regels wordt geschrapt uit het Tam Omgevingsplan.</li> <li>• Bijlage 1 (Advies Omgevingsdienst Groningen) wordt uit de toelichting van het Tam Omgevingsplan gehaald.</li> </ul> |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>Reclamant 2</b>             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Samenvatting zienswijze</b> | <p><b>1.Reclamant geeft aan dat de huidige B&amp;B op het perceel Bolmeer 6 niet voldoet aan de daarvoor opgestelde regels in het Tam Omgevingsplan en wenst dat hierop wordt toegezien en gehandhaafd.</b></p> <p>De reclamant geeft aan dat zowel in de B&amp;B in het huis als in het recreatieve huisje op het perceel een eigen keuken zit. Volgend de regels in het Tam Omgevingsplan mag een B&amp;B geen eigen keuken hebben. De reclamant wenst dat hierop wordt toegezien en gehandhaafd.</p> <p><b>2.Reclamant geeft aan dat de toelichting niet aansluit op regels en planverbeelding in het Omgevingsplan.</b></p> <p>Reclamant geeft aan dat in de toelichting en aanleiding van het omgevingsplan wordt aangegeven dat het werkingsgebied het gehele perceel Bolmeer 6 beslaat. En dat het slechts gaat om een functiewijziging van de recreatieve bestemming naar een woonbestemming. Het perceel Bolmeer 6 bestaat gedeeltelijk ook uit een agrarische bestemming, hier wordt niet in de toelichting op in gegaan. Dus kloppen de redeneringen, argumenten en conclusies niet.</p> <p><b>3. Reclamant geeft aan dat het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming niet slechts een functiewijziging is.</b></p> <p>Reclamant geeft aan dat het wijzigen van een agrarische bestemming naar een woonbestemming niet slechts een functiewijziging is, maar wel degelijk gevoelige functie is. Dit staat niet omschreven in de toelichting van het Tam-Omgevingsplan. De gevolgen voor een dergelijke wijziging hebben wel degelijk veel impact wegens verandering van gevoeligheid van objecten en vanwege andere regels die gelden op het gebied van onder andere gebruik en bouwen.</p> <p><b>4.Reclamant geeft aan dat paragraaf 4.6 "Spuitzones" in de toelichting van het Tam Omgevingsplan niet aansluit op het werkingsgebied van het Tam Omgevingsplan en dat is het gehele perceel Bolmeer 6, waardoor er geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.</b></p> <p>Reclamant geeft aan de agrarische bestemming krijgt een woonbestemming. En de voorheen illegale zwembad krijgt de functie tuin. Daarmee is er sprake van een nieuwe gevoelige functie. Paragraaf 4.6 in de toelichting op het Tam-Omgevingsplan omschrijft deze wijziging ten onrechte niet. Er is dus geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p><b>5.Reclamant geeft aan dat door de functiewijziging van agrarisch naar wonen er meer vrijheid ontstaat om het perceel te gebruiken en te bebouwen.</b></p> <p>Reclamant geeft aan dat door de functiewijziging van agrarisch naar wonen er meer vrijheid ontstaat om de gronden op het perceel te gebruiken en te bebouwen. Aangezien het slechts om een functiewijziging gaat in het Omgevingsplan en er niets bijgebouwd mag</p> |

worden als bedoeling van de gemeente, graag hieraan vasthouden en duidelijk vermelden in het Omgevingsplan

**6.7.8 Reclamant geeft aan dat de ligging van de functie tuin binnen de woonbestemming op de planverbeelding, niet overeen komt met de tekst over de functie tuin in de toelichting. Ook is het de reclamant niet duidelijk hoe de gronden op de planverbeelding met de functie tuin mogen worden gebruikt en/of worden bebouwd.**

Reclamant geeft aan dat binnen de woonbestemming de functie tuin op de voorheen illegale zwembijver is aangegeven op de planverbeelding, hier is in de tekst niets van terug te vinden. Volgens de tekst ligt de functie tuin alleen langs de gevellijnen van de hoekwoning. In de toelichting (hoofdstuk 5.1.4) staat verder dat er geen bouwwerken met een woonfunctie gebouwd mogen worden. In regels (7.3.1b) staat dat er geen bouwwerken gebouwd mogen worden. Dit is onduidelijk. Daarbij is het ook onduidelijk hoe de gronden met de functie tuin nu precies mogen worden gebruikt. Mag daar worden gekampeerd en kunnen daar dus kampeermiddelen worden geplaatst? Reclamant kan hiervoor geen regels vinden. Voorheen was het plaatsen van kampeermiddelen niet toegestaan op het perceel Bolmeer 6, de wens van reclamant is dat dit zo blijft.

**9. Reclamant vraagt zich af of het realiseren van een kleinschalige kampeerterrein op het perceel nu wel of niet is toegestaan.**

Reclamant geeft aan dat het onduidelijkheid is of er nu wel of niet op het perceel een kleinschalige kampeerterrein is toegestaan. Deze onduidelijkheid komt voort uit het rapport van de Omgevingsdienst Groningen welke in bijlage 1 van het omgevingsplan, waar een advies is gegeven voor het plaatsen van kampeermiddelen en trekkershutten op het perceel Bolmeer 6. In de regels staat in artikel 11.1d dat het plaatsen van kampeermiddelen in strijd is met het omgevingsplan, maar in artikel 7.5 van de regels laat toch een mogelijkheid samen met het advies van de Omgevingsdienst voor het realiseren van een kleinschalige kampeerterrein. De reclamant wenst dat het plaatsen van kampeermiddelen op het perceel wordt uitgesloten.

**10. Reclamant wenst dat de nieuwe herziening buitengebied niet van toepassing is op het Tam Omgevingsplan en dus op het perceel Bolmeer 6.**

Reclamant geeft aan dat 'Herziening Bestemmingsplan Buitengebied Westerkwartier' meer mogelijkheden biedt voor het perceel Bolmeer 6 als het gaat om het plaatsen van kampeermiddelen danwel het realiseren van een kleinschalig kampeerterrein, dan nu wordt toegestaan en/of uitgesloten volgens het Tam Omgevingsplan Bolmeer 6 Zevenhuizen.

Reclamant wenst dat de "Herziening buitengebied Westerkwartier" niet van toepassing is op het Tam Omgevingsplan en dus op het perceel Bolmeer 6.

**11/12/13. Reclamant geeft aan dat het participatieverslag niet op waarheid berust.**

Reclamant heeft zelf eenmaal contact gehad met de eigenaren en/of initiatiefnemers van het Tam Omgevingsplan Bolmeer 6 Zevenhuizen. In dit gesprek kwamen hele andere plannen naar voren zoals het willen bijplaatsen van trekkershutten en/of chalets als ook dat zij de bestaande B&B wilden uitbreiden. De ouders van reclamant hebben eerder in 2024, ook al bij de eigenaren/initiatiefnemers aangegeven bezwaar te hebben tegen de voorgenomen wijziging van de bestemming van het perceel

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>Bolmeer 6, naar een woonbestemming. Reclamant geeft aan dat zij niet de gebruiker is van de werkschuur op perceel 5.1.2e, zoals dit in het participatieverslag staat. Uit het participatieverslag blijkt er geen contact is opgenomen met de gebruiker en eigenaar van de werkschuur op het perceel 5.1.2e en ook niet met de eigenaren/gebruikers van de omliggende agrarische gronden dit zou wel moeten het participatieverslag is onvolledig en ook onjuist en dus niet acceptabel. Reclamant geeft aan dat 1 van de andere eigenaren van omliggende percelen in het participatieverslag die akkoord zouden zijn, hier nooit over gesproken hebben met de eigenaren/initiatiefnemers van Bolmeer 6.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Bijlagen</b>               | <p>Eerdere reactie (brief d.d. 8 januari 2025 en bijlagen) van reclamant op voorgenomen wijziging bestemmingsplan Bolmeer 6.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Beoordeling zienswijze</b> | <p>1.De bestaande recreatieve faciliteiten de Bed &amp; Breakfast (B&amp;B) van circa 120 m2 en de blokhut van circa 55 m2 op het perceel Bolmeer 6 blijven behouden maar mogen niet worden uitgebreid na de wijziging naar een bestemming wonen. Dit is vastgelegd in de regels en/of planverbeelding als ook omschreven in de toelichting van het Tam Omgevingsplan. Zie ook antwoord 2 reclamant 1.</p> <p>Volgens de regels mag de B&amp;B, geen voorzieningen aanbieden om zelfstandig te koken (artikel 2.5 van de Regels). Mochten deze voorzieningen na de wijziging van de recreatieve bestemming naar wonen dan zal er door ons worden gehandhaafd. In de bestaande recreatieve woning (blokhut), mag volgens de regels wel een faciliteit aanwezig zijn om zelfstandig te koken.</p> <p>2. Het klopt dat de toelichting (nog) onvoldoende aansluit op het werkingsgebied van het Tam omgevingsplan, en dat is het gehele perceel Bolmeer 6. Op het perceel Bolmeer 6 zit naast de recreatieve bestemming eveneens een agrarische bestemming. De regels en bijbehorende verbeelding van het Tam Omgevingsplan zijn juridisch bindend, dit geldt niet voor de bijbehorende toelichting. De toelichting in het Tam Omgevingsplan heeft wel betekenis over de bedoeling en dus juiste beeld en/of inzicht te geven over de wijziging van het gebruik en/of bestemming van het perceel. De toelichting wordt voor de vaststelling van het Tam Omgevingsplan gecorrigeerd, aangevuld en in overeenstemming gebracht met de regels en verbeelding van het Tam Omgevingsplan.</p> <p>3.Het klopt dat in de toelichting van het Tam Omgevingsplan nog aangegeven staat dat de omgevingsplanwijziging alleen voorziet in een wijziging van de recreatieve bestemming naar een woonbestemming, planologisch gezien. Terwijl op het perceel naast de recreatieve bestemming eveneens een deel van het perceel nog een agrarische bestemming heeft. Feitelijk is het gehele perceel Bolmeer 6 naast de huidige bedrijfswoning en vakantiewoning ingericht en in gebruik als tuin. Het deel van het perceel met planologisch gezien de agrarische bestemming heeft dus al geruime tijd geen agrarische functie meer en is dus in gebruik als tuin behorende bij de huidige woonhuis en vakantiewoning. De wens van de initiatiefnemer is om het feitelijk gebruik (woonfunctie) van het perceel nu planologisch te willen regelen, betekent feitelijk ook niet dat er een nieuwe woonfunctie wordt toegevoegd en/of wordt uitgebreid. Daar de gronden op het perceel in gebruik als tuin ook in het Tam Omgevingsplan planologisch als zodanig aangeduid worden als 'Tuin', kunnen deze gronden binnen de woonbestemming ook alleen</p> |

maar als tuin worden gebruikt. Zie hiervoor ook de functieomschrijving in artikel 7.2. Artikel 7.3.1 onder b sluit in aanvulling daarop het oprichten van bouwwerken uit. Een bouwwerk is: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond; (artikel 2.8).

4. Het feitelijke gebruik van het perceel waar de vijver in ligt is ingericht als tuin met een zwembad. Dit deel van het perceel heeft in het Tam-Omgevingsplan een bestemming "Wonen" gekregen met de functieaanduiding 'tuin'. Dit maakt dat op het deel van het perceel met de functieaanduiding 'tuin' geen nieuwe milieugevoelige objecten kunnen worden opgericht.

5.

Niet alle gronden op het perceel met voorheen de bestemming 'Agrarisch' krijgen in het Tam-Omgevingsplan de functieaanduiding 'tuin'. Dat wil zeggen dat inderdaad de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van deze gronden onder de bestemming 'Wonen', worden vergroot. Vergeleken met de voorgaande recreatieve bedrijfsbestemming op het perceel, zijn de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden echter ingeperkt. Ter illustratie: de vorige recreatieve bedrijfsbestemming liet een bedrijfswoning toe op het perceel zonder daarvoor een plek aan te wijzen. Dit maakte dat de bedrijfswoning ook dicht op het perceel van de indiener van de zienswijze, had kunnen worden gebouwd. Los daarvan bood de vorige bestemming veel meer mogelijkheden tot uitbreiding van recreatieve voorzieningen zoals bijvoorbeeld een terras voor passanten, groepsaccommodatie etc. Zie ook antwoord op vraag 3. van reclamant 1.

6.7.8.

Het klopt dat de toelichting (nog) met betrekking tot de gronden met de functieaanduiding 'tuin' nog onvoldoende aansluit op de bijbehorende regels en bijbehorende verbeelding van het Tam Omgevingsplan. Daarbij opgemerkt te hebben dat de regels en bijbehorende verbeelding van het Tam Omgevingsplan juridisch bindend zijn, dit geldt niet voor de bijbehorende toelichting. Zie ook antwoord 1 reclamant 1. De toelichting wordt voor de vaststelling van het Tam Omgevingsplan gecorrigeerd, aangevuld en in overeenstemming gebracht met de regels en verbeelding van het Tam Omgevingsplan.

In principe is voor wat betreft gebruik alles toegestaan op de gronden met de functieaanduiding 'tuin' wat ook is toegestaan binnen de woonbestemming. Zie hiervoor ook de functieomschrijving in artikel 7.2. Artikel 7.3.1 onder b sluit in aanvulling daarop het oprichten van bouwwerken uit. Een bouwwerk is: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond; (artikel 2.8). Het Tam Omgevingsplan is met betrekking tot uitbreiding van recreatieve voorzieningen op het perceel conserverend. Dat wil zeggen de huidige aanwezige recreatieve voorzieningen (B&B in het woonhuis en de vrijstaande recreatiewoning) mogen niet worden uitgebreid en/of worden vergroot. Dat betekent dus ook dat er geen kleinschalig kampeerterrein op het perceel kan worden gerealiseerd. Zie ook antwoord 3 reclamant 1.

9. Zie ook antwoord 6.7.8.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>10. Zie ook antwoord 2 reclamant 1. Volledigheidshalve kan vermeld worden dat de herziening van het buitengebied (vastgesteld 26-11-2025) niet van toepassing is op het perceel Bolmeer 6. Voorliggend TAM-imro omgevingsplan overschrijft de eerder vastgestelde plannen.</p> <p>11.12.13. Zie ook antwoord 4 reclamant 1</p> |
| <b>Conclusie</b>              | <p>Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen stellen we voor deze zienswijze gedeeltelijk over te nemen.</p> <p>-</p>                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Voorgestelde wijziging</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• De toelichting wordt aangepast zodat deze beter aansluit op de regels en planverbeelding in het Tam Omgevingsplan.</li> <li>• Zie ook voorgestelde wijzigingen onder reclamant 1.</li> </ul>                                                                                             |

### Reclamant 3

#### Samenvatting zienswijze

##### 1. Reclamant geeft aan dat zij belanghebbende zijn

Reclamant geeft aan dat ondanks dat zij het agrarisch bedrijf en bijbehorend perceel 5.1.2e hebben overgedragen aan hun dochter en dat zij er zelf ook niet meer wonen, zij wel belanghebbenden zijn. Reclamant geeft aan dat zij langer dan 40 jaar eigenaar/gebruiker van het agrarisch bedrijfsperceel en dus omwonende zijn geweest van Bolmeer 6. Alsook dat zij vanwege een lening aan hun dochter ook afhankelijk zijn van de inkomsten van haar agrarisch bedrijf.

##### 2. Reclamant wenst nadere omschrijving van het begrip tuin.

Reclamant wenst een nadere omschrijving van het begrip tuin, wat is er toegestaan en wat is er niet toegestaan in een tuin.

##### 3. Reclamant vindt het ongewenst dat de agrarische bestemming wordt gewijzigd naar woonbestemming.

Het wijzigen van het deel van het perceel met de bestemming Agrarisch naar een woonbestemming vindt reclamant onwenselijk. De initiatiefnemers hebben bij reclamant in 2024 aangegeven dat zij de bestaande B&B in het woonhuis in stand wilden houden en zelfs wilden uitbreiden met 1 of meer chalets en/of blokhutten. Als de bestemming agrarisch veranderd in een woonbestemming zijn er meer mogelijkheden om dit te verwezenlijken. Dit lijkt reclamant onwenselijk vanwege de aanwezigheid en nabijheid van het agrarische bedrijf (5.1.2e) en de eventuele overlast van een B&B. Daarbij vindt reclamant dat de functie van het perceel door de wijziging naar een woonbestemming niet verandert. Het blijft recreatie. De initiatiefnemers hebben ook bij de reclamant aangegeven dat de reden voor de wijziging van de bestemming een financiële reden is (doorschuiven van de hypotheek). Dit lijkt reclamant niet de juiste reden om de bestemming van het perceel te wijzigen.

##### 4. Reclamant wenst de huidige bestemming op het perceel Bolmeer 6 te houden.

Reclamant geeft aan dat zij bij herziening van het bestemmingsplan in 2016 een zienswijze hebben ingediend, omdat het perceel Bolmeer 6 werd gewijzigd naar een recreatieve bestemming. Reclamant geeft aan dat zij de zienswijze destijds hebben ingestuurd omdat zij wilden voorkomen dat er een complete camping op het perceel Bolmeer 6 zou kunnen komen en alle overlast wat dat met zich mee zou brengen. Reclamant wenst de huidige bestemming op het perceel te laten.

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Bijlagen</b>               | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Beoordeling zienswijze</b> | <p>1. Het staat één ieder vrij om een zienswijze in te dienen. Wij zullen dan ook reageren op uw zienswijze los van het feit of u belanghebbende bent.</p> <p>2. In principe is alles toegestaan in de functieaanduiding 'tuin' wat ook is toegestaan binnen de woonbestemming. Zie hiervoor ook de functieomschrijving in artikel 7.2. Artikel 7.3.1 onder b sluit in aanvulling daarop het oprichten van bouwwerken uit. Een bouwwerk is: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond; (artikel 2.8)</p> <p>3.&amp;4. Het TAM-Omgevingsplan voorziet niet in de uitbreiding van recreatieve mogelijkheden en/of voorzieningen. Deze staat alleen de bestaande en al aanwezige recreatievoorzieningen toe, dit zijn de bestaande B&amp;B in het woonhuis en de vrijstaande recreatiewoning op het perceel. (zie ook antwoord 3 op reclamant 1)</p> |
| <b>Conclusie</b>              | Op grond van de hiervoor weergegeven overwegingen stellen we voor deze zienswijze gedeeltelijk over te nemen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Voorgestelde wijziging</b> | - <b><i>Zie eerdere wijzigingen onder reclamant 1&amp;2.</i></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

| Wet               | Artikel              | Omschrijving                                    | Pagina's |
|-------------------|----------------------|-------------------------------------------------|----------|
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub e | De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer | 4, 7, 9  |