

Vaststellen TAM-omgevingsplan bungalowpark De Hullen

Informatie

Datum:	29 mei 2026	Overleg gepleegd met:
Behandelaar:	J. Arntzen	☐ Financieel adviseur:
Zaaknummer:	4056316	☐ Communicatieadviseur:
Portefeuillehouder:	Wethouder Smit	☐ Juridisch adviseur:
Publicatieniveau:	Openbaar	☐ Inkoopadviseur:
Besluitvormend orgaan:	Gemeenteraad	☐ Bestuursadviseur:
In het PFO besproken?	Ja	☐ Informatieadviseur:
		☐ HR adviseur:
		☒ Team: Regieteam Omgevingswet, Kwaliteitsteam
		☒ Naam medewerker: Elise Dijkenga, Tinka Engel, Marinus Koster, Ger van der Veen, Alex Glazenborg, Mieke de Groot, Erik Wierenga, Geert van de Logt, Theo Vlaar
		☒ Inspraak/adviesorgaan: Vitale Vakantieparken Drenthe, Provincie Drenthe, ODD, Waterschap, Veiligheidsregio Drenthe
		☐ Anders, namelijk:

Voorstel

Het college besluit de raad voor te stellen:

1. De nota van zienswijzen 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Bungalowpark De Hullen' vast te stellen
2. 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Bungalowpark De Hullen' met imro identificatienummer: NL.IMRO.1731.TAMDeHullenDR-ONT1 gewijzigd vast te stellen (artikelen 2.4 en 16.30 Omgevingswet);
3. Bij dit TAM-omgevingsplan geen kostenverhaal toe te passen (artikel 13.11 Omgevingswet);
4. Het 'Beeldkwaliteitsplan De Hullen te Drijber', zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels, vast te stellen
5. Het vastgestelde TAM-omgevingsplan bekend te maken en ter inzage te leggen (artikel 16.30 Omgevingswet).

Voorgesteld besluit raad:

1. De nota van zienswijzen 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Bungalowpark De Hullen' vast te stellen

2. TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Bungalowpark De Hullen' met imro identificatienummer: NL.IMRO.1731.TAMDeHullenDR-ONT1 gewijzigd vast te stellen (artikel 2.4 en 16.30 Omgevingswet);
3. Bij dit TAM-omgevingsplan geen kostenverhaal toe te passen (artikel 13.11 Omgevingswet);
4. Het 'Beeldkwaliteitsplan De Hullen te Drijber', zoals opgenomen in bijlage 1 bij de regels, vast te stellen
5. Het vastgestelde TAM-omgevingsplan bekend te maken en ter inzage te leggen (artikel 16.30 Omgevingswet).

Aanleiding

Het voorliggend TAM-omgevingsplan regelt de transformatie van bungalowpark De Hullen in Drijber van een recreatieve functie naar permanente bewoning. Het plangebied omvat de adressen Kanaal Oostzijde 9-1 tot en met 9-97. Vier percelen zijn buiten het plan gelaten, omdat de eigenaren de recreatieve functie willen behouden.

In 2019 is bungalowpark De Hullen aangewezen als eerste recreatiepark voor een transformatie naar een woonfunctie in Midden-Drenthe. Hierbij is het systeem gevolgd zoals opgesteld door Vitale Vakantieparken Drenthe.

Dit heeft geleid tot het ontwerp-TAM-omgevingsplan wat ter inzage heeft gelegen. Er is één zienswijze ingediend die wordt besproken in de bijgevoegde reactienota zienswijzen. Deze geeft geen aanleiding tot wijziging.

Er is onlangs een woning/perceel toegevoegd aan de transformatie, waarmee het aantal deelnemende percelen met één is toegenomen. Dit is gewijzigd op de plankaart en in de tekst. Met de individuele eigenaren is in maart/april een overeenkomst vastgesteld die alle afspraken buiten het omgevingsplan vaststelt, waaronder de praktische uitvoering van afspraken en de nog volgende kosten.

Argumenten

- 2.1 In 2019 is De Hullen aangewezen door het college als pilot voor transformatie naar woonfunctie. Dit is ook in lijn met de Koersnotitie Toekomst vakantieparken Midden-Drenthe van april 2021 en bevestigd in de Afsprakenbrief met de Hullen uit 2023;
- 2.2 Vanwege de toevoeging van één perceel en woning ten opzichte van het ontwerpplan wordt het TAM-omgevingsplan op dat punt gewijzigd vastgesteld;
- 2.3 In april 2025 is het streefbeeld vastgesteld waarin de uitgangspunten staan die nu in het TAM-omgevingsplan zijn verwerkt;
- 3.1 Kostenverhaal is niet van toepassing. Bestaande bebouwing wordt van functie gewijzigd. Er worden geen nieuwe woonhuizen mogelijk gemaakt.
- 4.1 Om het groene karakter van het park te behouden is besloten een beeldkwaliteitsplan toe te voegen waarin bijpassende materialen en vormen staan vermeld;

Kantttekeningen

- 2.1 Het alternatief is geen omgevingsplanwijziging vast te stellen. Dit zou echter tegen de afspraken De Hullen ingaan;
- 2.2 Vanuit de 'één park één plan'- benadering die onder andere is afgesproken vanuit de Koersnotitie Vitale Vakantieparken is een plan opgesteld wat (op uitdrukkelijk verzoek van het park) hoge waarde hecht aan de bescherming van het groene karakter van het park. Dit leidt er echter wel toe dat er een regeling is opgesteld die op sommige punten vernieuwend is en zich in de praktijk moet bewijzen;
- 3.1 Er is onderzoek gedaan naar het risico op nadeelcompensatie. Uit dit onderzoek kwam geen risico naar voren. Niettemin is met het park overeengekomen dat nadeelcompensatie voor rekening van het park komt als het zich toch voordoet;
- 3.2 Hoewel er geen kostenverhaal wordt toegepast, is van tevoren bij het vaststellen van het proces een afspraak gemaakt over de kosten. De kosten van de begeleiding door de gemeente zijn voor rekening van de gemeente, alle overige kosten van ruimtelijk advies(bureaus), noodzakelijke aanpassingen aan het park, keuringen en het opstellen van documenten zijn voor rekening van het park. Dit is ook zo uitgevoerd. Ook nog komende kosten voor aanpassingen van de interne wegen binnen het park (eigen weg) en de afvalinzameling zijn voor rekening van het park. Dit is via een privaatrechtelijke 'Omgevingsplanovereenkomst' tussen eigenaren en gemeente vastgelegd.

Financiën

Als onderdeel van het transformatieproces is in de Afsprakenbrief afgesproken dat bungalowpark De Hullen zelf de kosten van het proces draagt en dat de gemeente zorgt voor de projectleiding. Onder de kosten die voor rekening van De Hullen komen vallen ook de kosten van het plaatsen van ondergrondse containers voor de reguliere afvalinzameling. Het onderhoud van de weg langs het kanaal valt onder regulier onderhoud van gemeentelijke wegen. Het park is zelf verantwoordelijk voor de kosten van de wegen op het park. Voor het risico van eventuele nadeelcompensatie is met de afzonderlijke eigenaren van de Hullen een overeenkomst gesloten.

Communicatie/inwonersparticipatie

- De wijziging is volgens het proces van Vitale Vakantieparken doorlopen. Vanaf 2019 vonden de eerste gesprekken plaats, wat in december 2023 uiteindelijk heeft geleid tot de procesafspraken in de 'Afsprakenbrief'.
- Daarna heeft er zoals afgesproken zeer intensief en uitgebreid overleg met een groep afgevaardigden van het park plaatsgevonden (de 'werkgroep'). Dat heeft geleid tot een overzicht van uitgangspunten, het zogenaamde 'Streefbeeld'.
- Dit Streefbeeld is gepresenteerd aan alle eigenaren op het park, die hier hun vragen en bedenkingen over hebben kunnen uiten. De vragen en bedenkingen zijn beantwoord en in een overzicht gedeeld, waarna de eigenaren is gevraagd hun instemming te geven door aanmelding voor het transformatieproces.
- Op basis van het streefbeeld is het concept-TAM-omgevingsplan opgesteld. Dit concept is gedeeld met de eigenaren op het park en zij zijn in gelegenheid gesteld hierop te reageren. Dat heeft tot enkele aanpassingen geleid.
- Omwonenden zijn schriftelijk (straal 500 meter) en via de lokale website uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst voor de omgeving in het dorpshuis. Er waren geen belangstellenden op de informatiebijeenkomst.

- Met de omliggende eigenaren van agrarische percelen heeft overleg plaatsgevonden over gewasbescherming in relatie tot de woonfunctie. Hierover is tussen het park en de agrariërs een intentieovereenkomst afgesproken gebaseerd op goed 'noaberschap'.
- Gedurende het hele proces zijn de eigenaren van de Hullen op de hoogte gehouden met periodieke nieuwsbrieven.
- December 2025 is het ontwerp-TAM-omgevingsplan vastgesteld en dit heeft de gebruikelijke termijn ter inzage gelegen. Dit heeft geleid tot één zienswijze die besproken wordt in de bijgevoegde reactienota.

Vervolg

Het TAM-omgevingsplan zal na vaststelling gedurende 6 weken ter inzage liggen op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>. Dit wordt gepubliceerd op overheid.nl, de krant en op de gemeentelijke website. Het is mogelijk voor eenieder om binnen die periode van 6 weken beroep in te stellen.

Overige informatie

- De TAM-regeling (TAM: Tijdelijke Alternatieve Maatregel) houdt in dat een omgevingsplan onder de Omgevingswet nog onder de oude technische IMRO-standaard (informatiemodel ruimtelijke ordening) kunnen worden verwerkt. De huidige functie van het plangebied is Recreatie – Verblijfsrecreatie 2. Het nu voorliggende TAM-omgevingsplan knipt het plangebied uit en wijzigt de functie van deelnemende woningen naar Wonen – Bospark. In de huidige functie Verblijfsrecreatie 2 is het aantal recreatiewoningen niet beperkt.
- Er is 2.1 hectare 'groengebied' binnen het park in de vorm van drie natuurlijke gebiedjes die tot nu toe nog de recreatieve functie hadden. Dit verandert naar de functie groen en binnen deze gebiedjes worden de bouw mogelijkheden daarmee geheel verwijderd. Dit zorgt voor een groene kwaliteitsimpuls in het gebied, waarmee aan één van de eisen van de provincie wordt voldaan.
- De aanduiding 'bospark' wijst op een aangepaste regeling voor behoud van het groen in het gebied. Ten opzichte van een 'normale' woonfunctie worden extra regels ter behoud van het groene karakter gesteld. Deze regels gaan over maximale erfverharding, minimaal boomkroonoppervlak en beperkingen op het gebied van kapvergunningen en zijn vastgelegd in het 'Groenplan', wat bij bijlage 3 van de regels staat. Dit is op uitdrukkelijk verzoek van het park zelf tot stand gekomen en bedoeld om te voorkomen dat na de transformatie De Hullen het groene karakter kwijtraakt en het uiterlijk van een doorsnee woonwijk krijgt.
- Om te zorgen dat het uiterlijk van het park vanuit de omgeving een groene uitstraling houdt wordt ook de realisatie van een 'groene schil' verplicht gesteld. Dit is geregeld met een 'Landschappelijk inpassingsplan' wat in bijlage 2 van de regels staat.
- Er wordt in Midden-Drenthe geen verevening toegepast, dit is vastgesteld door de raad in de vergadering van 24 oktober 2024.
- De raad heeft ook in de vergadering van 24 oktober 2024 de in dit voorstel gehanteerde functiesystematiek bij transformaties vastgesteld.

Bijlagen

- Bijlage 1: Plankaart NL.IMRO.1731.TAMHullenDR-VST1
- Bijlage 2: TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22i Bungalowpark de Hullen_Motivering en regels

- Bijlage 3: Bijlage 1 Motivering – Transformatieplan Bungalowpark De Hullen
- Bijlage 4: Bijlage 2 Motivering – Onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Bijlage 3 Motivering – Advies Brandweer Drenthe
- Bijlage 6: Bijlage 1 Regels – Beeldkwaliteitsplan De Hullen te Drijber
- Bijlage 7: Bijlage 2 Regels – Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 8: Bijlage 3 Regels – Groenplan