

Ontwerp-TAM-omgevingsplan

Hoofdstuk 22i Bungalowpark De Hullen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij besluit van 9 december 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerp-TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Bungalowpark De Hullen en besloten om het plan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerp-TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22i Bungalowpark De Hullen heeft met ingang van 17 december 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode had eenieder de gelegenheid om een zienswijze in te dienen. Er is 1 zienswijze ingediend.

In deze nota worden de zienswijzen in hoofdstuk 2 samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Tevens wordt aangegeven of er aanleiding is om het omgevingsplan aan te passen. Hoofdstuk 3 geeft aan of er reden is tot ambtshalve wijzigingen.

1.2 Beknopte inhoud plan

Het TAM-omgevingsplan wijzigt voor bungalowpark de Hullen de recreatieve functie van 91 van de 96 woningen naar een permanente woonfunctie. Tevens wordt op een viertal percelen de recreatieve functie gewijzigd in de functie 'groen'.

1.3 Gegevensbescherming

Sinds 25 mei 2018 is de Algemene verordening gegevensbescherming (Avg) van toepassing. Om deze reden worden in deze zienswijzennota geen NAW-gegevens vermeld. Deze nota wordt als onderdeel van de besluitvorming op internet gepubliceerd. In verband met de Avg zijn de zienswijzen daarom geanonimiseerd.

1.4 Ingediende zienswijzen

Er is 1 schriftelijke zienswijze binnengekomen. De zienswijze wordt eerst samengevat en vervolgens van reactie voorzien. Daarna wordt aangegeven of de zienswijze leidt tot aanpassing van het plan.

- Zienswijze 1 is binnengekomen op 19 januari 2026 en geregistreerd onder zaaknummer 5089939;

De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

2 Inhoudelijke behandeling

Samenvatting zienswijze 1

- 1.1 Indiener maakt bezwaar tegen het toekennen van de woonbestemming in die zin dat indiener vreest voor nadelige effecten voor de bedrijfsvoering op het agrarisch bedrijf van indiener, waarvan landbouwgrond in de nabijheid van het plangebied ligt. Indiener behoudt zich het recht voor bij nadelen op korte of lange termijn aanspraak te doen op nadeelcompensatie.
- 1.2 Indiener wijst op de weg De Hullen en de overlast van (gedeeltelijk) op die weg geparkeerde auto's behorend bij de woningen binnen het plangebied die een uitrit hebben aan de weg. Indiener is positief over het aanleggen van de groene schil zoals verwoord in het plan, maar verzoekt om een toezegging/garantie dat de uitritten ook worden verwijderd en bijbehorende handhaving op de verplichte groene inpassing. Indiener geeft aan dat er onvoldoende gehandhaafd is in het verleden.
- 1.3 Indiener verzoekt de gemeente ook voorschriften op te leggen voor de realisatie van een groenstrook op percelen die niet onderdeel van het plangebied zijn. Zodat daarmee ook de inritten op de Hullen vanaf die percelen verdwijnen.
- 1.4 Ten aanzien van artikel 6.5 'Maatwerkvoorschriften' vraagt indiener zich af of de mogelijkheid van burgemeester en wethouders om maatwerkvoorschriften te stellen aan de plaats en afmeting van bebouwing alleen gelden binnen het plangebied, of ook gelden voor de gronden van indiener. Indien dit ook zou gelden voor de gronden van reclamant, dan wijst indiener op het recht op nadeelcompensatie.

Gemeentelijke reactie

- 1.1 De zienswijze van indiener wijst op mogelijke externe gevolgen van het plan buiten het plangebied. Daarbij geeft de indiener geen concreet inhoudelijk bezwaar aan tegen de functiewijziging binnen het plan, maar wijst de indiener met name op de mogelijkheid van nu nog onbekend maar zich eventueel voordoend nadeel voor reclamant in de toekomst. Wanneer iemand meent nadeel/schade te ondervinden van een besluit van de gemeente, dan kan een verzoek om nadeelcompensatie worden ingediend. Dit wordt afgehandeld op grond van de wettelijke voorschriften hiervoor en het beleid wat hiervoor door de gemeente is opgesteld. De huidige versie van dit beleid is de Verordening nadeelcompensatie Midden-Drenthe 2023.
- 1.2 Het verwijderen van de uitritten is geen onderdeel van de planologische wijziging. Zij worden er niet mee mogelijk gemaakt en er ook niet mee uitgesloten. In het kader van handhaving wordt allereerst beoordeeld of legalisatie mogelijk is. De regels voor het realiseren en legaliseren van uitritten zijn vastgelegd in artikel 6.3 van de Verordening Leefomgeving Midden-Drenthe. Een aanvraag wordt getoetst aan de in dit artikel opgenomen voorwaarden. Onderdeel van het plan is een verplicht minimaal aantal gerealiseerde parkeerplaatsen per perceel zodat elke woning beschikt over voldoende parkeerplaatsen.
- 1.3 De woningen die buiten het plangebied vallen, vallen daarmee niet onder de werking van dit plan. Voor wat betreft de uitritten vanaf die percelen geldt net zoals bij de percelen die wel onder het plan vallen dat indien de uitritten zonder vergunning aanwezig zijn er gehandhaafd kan worden door de gemeente.

1.4 Artikel 6.5 'Maatwerkvoorschriften' geldt uitsluitend voor gebouwen binnen het plangebied en daarmee niet voor de gronden van de indiener.

Aanpassingsvoorstel

Deze zienswijze geeft geen aanleiding voor wijziging van het TAM-omgevingsplan.

3 Ambtelijke aanpassingen

Na de vaststelling van het ontwerp omgevingsplan is er een extra recreatiewoning aangemeld voor transformatie naar woonfunctie. Het perceel waarop deze woning staat is toegevoegd aan de plankaart en voorzien van de functie 'Wonen – Bospark'.

In het Omgevingsplan leidt dit tot tekstuele aanpassingen op de volgende plekken:

- Hoofdstuk 1.1, eerste alinea
- Artikel 2.2.2, toetsing en conclusie onder 2
- Artikel 3.2.1, eerste bullit
- Artikel 4.4.2 onder de bespreking van 1 en 2
- Artikel 4.5.2 tweede alinea
- Artikel 7.1 derde alinea

4 Conclusie

Er is reden het omgevingsplan aan te passen door een perceel toe te voegen op de plankaart en de bijbehorende teksten hierop aan te passen.